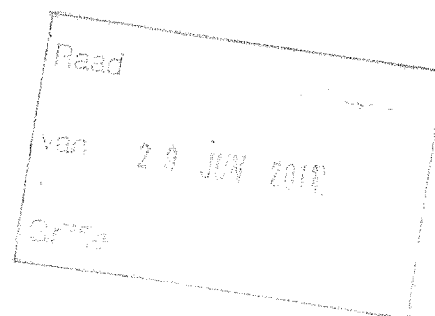




Toelichting

Bestemmingsplan

"Stedelijke gebieden Gemert-Bakel

herziening april 2011"

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

NR. 50

van 29 JUN 2011

A handwritten signature in dark ink, enclosed within a circular stamp.

Mij bekend
De griffier.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	2
2.1. De Smagt 41, De Mortel	2
2.1.1 Planbeschrijving	2
2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	2
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	2
2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
2.2 Milheesestraat 2, Milheeze	22
2.2.1 Planbeschrijving	22
2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	23
2.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	58
2.3. Hof 7 in Milheeze	59
2.3.1 Planbeschrijving	59
2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	59
2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	59
2.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	63
2.4. Kerkeind 9-13 Milheeze	64
2.4.1 Planbeschrijving	64
2.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	65
2.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	65
2.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	83
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	85
3.1 Exploitatieplan	85
3.2 Planschade	85
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	86
4.1 Vooroverleg	86
4.1.1. Provincie Noord Brabant	86
4.1.2. Waterschap Aa en Maas	87
4.1.3. VROM-inspectie	89
4.2. Zienswijzen:	90
4.3. Ambtshalve aanpassingen:	90

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode hebben in ons stedelijk gebied een aantal planologische ontwikkelingen plaatsgevonden. De zijn opgenomen in onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2011".

Het betreft de planologische procedure om een viertal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken:

1. De Smagt 41 in De Mortel;
2. Milheesestraat 2 in Milheeze;
3. Hof 7 in Milheeze;
4. Kerkeind 9-13 in Milheeze

Bij al deze ontwikkelingen vormden het beleid én de planregels uit onderliggende, integrale bestemmingsplannen en parapluplan 'woninguitbreiding' het uitgangspunt.

1.2 Planopzet

Van alle planontwikkelingen volgt in hoofdstuk twee een beknopte planbeschrijving; een B&W-besluit; een ruimtelijke onderbouwing en indien van toepassing de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. De bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn opgenomen in het separate bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met onderliggend bestemmingsplan

Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

In de dit hoofdstuk staan ontwikkelingen centraal. Per ontwikkeling wordt aangegeven of het een herstelactie of een nieuwe ontwikkeling betreft.

2.1. De Smagt 41, De Mortel

2.1.1 Planbeschrijving

Doel van deze bestemmingsplanherziening is het creëren van de mogelijkheid om bij Tennisclub De Mortel een 3^e tennisbaan te realiseren. Hiermee kan de tennisclub haar capaciteitsprobleem oplossen.

2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het plan staat geagendeerd voor de B&W-vergadering van dinsdag 18 januari 2011. Het college zal dan besluiten om wel of geen medewerking aan dit plan te willen verlenen.

2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Toelichting bestemmingsplan:

Partiële herziening stedelijk gebied,
Gemeente Gemert-Bakel

Uitbreiding Tennispark De Mortel
(en actualisering planologisch regime voor het bestaande tennispark)

April 2011



TOELICHTING

Juridische aspecten

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met

Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan. De nieuwe procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;
- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, binnen 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
3. Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
4. Vaststelling door gemeenteraad
5. Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Uitbreiding Tennispark De Mortel

1. Inleiding

In 2007 zijn 2 tennisvelden en een accommodatie opgericht voor de nieuwop te richten Tennisvereniging De Mortel, aangrenzend aan het bestaande sportpark De Smagt in De Mortel (De Smagt 25). Voor de realisatie van die velden is destijds een procedure ex artikel 19, lid 2 van de WRO doorlopen. Inmiddels is de tennisvereniging in ledenaantal gegroeid naar 200 leden en heeft men te maken met een overvolle bezetting van de huidige banen, die leidt tot beperkingen bij het kunnen spelen en organiseren van competities en toernooien. Daarom is een aanvraag ingediend voor het aanleggen van een derde tennisveld op het aangrenzende terrein. De derde tennisbaan wordt in eigen beheer aangelegd.

Deze partiële herziening heeft primair tot doel de aanleg van het derde veld mogelijk te maken. Tevens wordt de huidige accommodatie voorzien van een adequate planologische regeling.

Ligging en kadastrale begrenzing

Onderstaande afbeelding geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is de plangrens van dit bestemmingsplan ingetekend.



Kadastrale situatie

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie F nummer 1630, groot 2018 m² (bestaand terrain) en gemeente Gemert, sectie F nummer 1617 (ged.) voor wat betreft de uitbreiding. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ongeveer 2700 m². De gronden onder de huidige accommodatie zijn in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. De gronden voor de uitbreiding zijn eigendom van H. Brouwers.

Vigerend bestemmingsplan

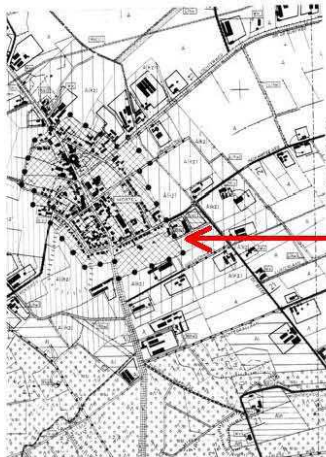
Ter plaatse van het plangebied vigeert:

Voor de bestaande accommodatie het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp" uit 2003. Eris een artikel 19, lid 2-WRO procedure gevoerd in 2006-2007 voor het realiseren van de tennisbaan.

Voor de uitbreiding het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert 1985". A(kz): Agrarisch gebied, kernrandzone.

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d.
- goedgekeurd door Gedeputeerde Staten d.d.

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de vigerende plankaart. De ligging van het plangebied is aangegeven



uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1985

Het plangebied ligt deels binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' van het komplan. Dit geldt voor de bestaande accommodatie. Voor deze gronden is destijds de vrijstellingsprocedure doorlopen ex artikel 19, lid 2.

Voor het deel waar de uitbreiding gepland is geldt de bestemming " A(kz) Agrarisch gebied, kernrandzone" Dit gebied is bestemd voor de uitoefening van agrarische activiteiten. Er is geen bouwmogelijkheid opgenomen.

Beleid

Rijksbeleid

- o *Nota Ruimte*: de belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:
 - versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
 - bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
 - borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
 - borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie: voor dit plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

- o *Overig nationaal beleid*: het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op onderhavig plan.

Provinciaal beleid

- o *Verordening Ruimte*: Op 1 maart 2011 is de Verordening Ruimte in werking getreden. Voor dit plan is de volgende bepaling van toepassing:

Artikel 11.11. Regels voor kleinschalige vrije-tijds-voorzieningen buiten bestaand stedelijk gebied

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone kan voorzien in de vestiging of uitbreiding van voorzieningen voor veldsporten, volkstuinten en andere kleinschalige vrije-tijdsvoorzieningen mits:

- a. de beoogde ontwikkeling slechts beperkte bebouwing met zich brengt waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging;
- b. er sprake is van een beperkte publieksaantrekkende werking.

De locatie is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied, in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling brengt slechts beperkte bebouwing met zich mee (120 m²). Er is sprake van een beperkte publieksaantrekkende werking, aangezien het tennispark een voorziening is die gericht is op de lokale inwoners. De meerderheid van de gebruikers van het tennispark komt met de fiets of te voet naar het tennispark.

Om te beoordelen of het gebied in de kernrandzone ligt, dient de begripsomschrijving geraadpleegd te worden:

45) kernrandzone overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie;

De locatie waar dit plan betrekking op heeft voldoet aan deze criteria.

Stedelijke ontwikkeling

Bestaand stedelijk gebied:

-  Stedelijk concentratiegebied
-  Kernen in landelijk gebied

Zoekgebied verstedelijking:

-  Stedelijk concentratie gebied
-  Kernen in landelijk gebied



Uitsnede plankaart Verordening Ruimte

- o *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*: in het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant de ontwerp-Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (RO) opgesteld met het algemene ruimtelijke beleid van de provincie. Vaststelling van de Structuurvisie RO heeft eind 2010 plaatsgevonden. Het plangebied ligt binnen het 'overig stedelijk gebied'.
 - Analyse: In de ontwerp-Structuurvisie Ruimte is het hoofddoel van de Interimstructuurvisie overgenomen. Dat betekent dat opnieuw zorgvuldig ruimtegebruik van belang is. Zoals bij de Interimstructuurvisie vermeld is met onderhavig plan sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.
 - Conclusie: het plan past binnen c.q. is niet in strijd met de ontwerp-Structuurvisie RO.
- o *Overig provinciaal beleid*: het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op dit plan.

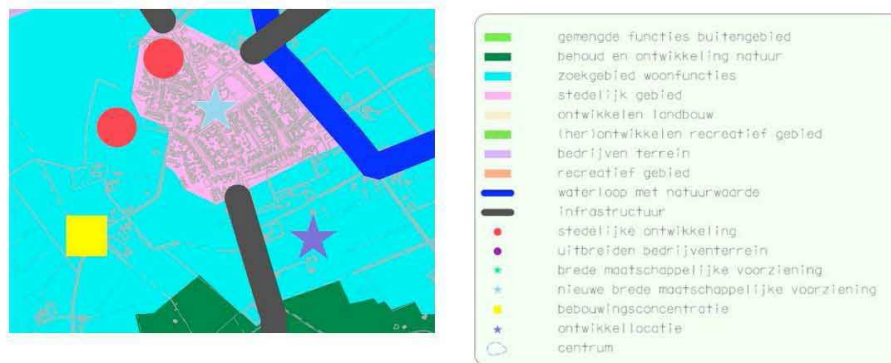
Gemeentelijk beleid

- o *Structuurvisie Plus*: de "Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland" (vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste richting. Het thema van de Structuurvisie 2010-2020 is Duurzaam Verbinden. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid.

Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.

De gemeente Gemert-Bakel denkt mee met initiatiefnemers, die buiten de kaders van het bestemmingsplan en binnen de kaders van de Structuurvisie, specifieke ontwikkelingen willen. Maatschappelijke voorzieningen worden geconcentreerd en gebundeld. Concreet wordt bedoeld dat er een gezamenlijk onderdak wordt gezocht voor school, huisarts en vereniging of dat bedrijven en winkels geconcentreerd worden binnen een bepaald gebied. Het gaat ook over het samenbrengen, 'bundelen' van sportvoorzieningen, zorg of recreatieve mogelijkheden. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt.

Het onderhavige plan voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie. Het gaat om een bundeling van de sportvoorzieningen in De Mortel, waardoor combinatievoordelen worden behaald zoals ten aanzien van het parkeren. De uitbreiding van het tennispark met een derde veld is een particulier initiatief van de tennisvereniging, hetgeen de sociale samenhang en de vitaliteit van de gemeenschap bevordert.



Hierboven een uitsnede van de Verbeelding en de legenda van de Structuurvisie 2010-2020. Het gebied is aangeduid als zoekgebied woonfuncties (blauw), waarbij de gehele zone De Mortel-Zuidrand met een ster is aangeduid als ontwikkellocatie. De structuurvisie verzet zich niet tegen de voorgestane ontwikkeling.

- o *Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand:* In april 2007 heeft de gemeenteraad de Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand vastgesteld. Hierin is de gewenste ontwikkeling beschreven voor het gebied gelegen tussen de zuidelijke dorpsrand van De Mortel, inclusief de bestaande sportvelden, en de bosrand. De aanleg van de huidige tennisaccommodatie is ook in die gebiedsvisie omschreven, als volgt:

Het initiatief binnen het dorp om een tennisvereniging op te richten in De Mortel is gehonoreerd door de gemeente. De voorkeurslocatie is aansluitend op het huidige sportpark De Smagt. Dit vanwege de combinatievoordelen met de huidige sportparkfaciliteiten, zoals parkeerplaatsen en kleedkamers. Indien een (wandel)pad naast de tennisaccommodatie richting de Leeuwerikweg gerealiseerd kan worden kan dit bijdragen aan versterking van de recreatieve structuur.

Ontwikkelingsruimte

- Aanleg van twee tennisbanen met bijbehorende faciliteiten.

Randvoorwaarden

- Goede, groene erfscheiding.
- Toegang/ontsluiting vanaf de parkeerplaats van het bestaande sportpark.
- Mogelijkheid bezien voor (wandel)pad naar de Leeuwerikweg.



Plankaart Gebiedsvisie De Mortel-Zuidrand (2007)

1. Onderzoeken

Archeologie en cultuurhistorie:

- *Archeologie:* in het kader van de Wet op de archeologische monumentenzorg heeft de gemeente Gemert-Bakel op 28 januari 2010 haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart. Het plangebied is aangeduid.



Uitsnede archeologische verwachtingskaart gemeente Gemert-Bakel

- Analyse: onderhavig plangebied ligt binnen een zone aangeduid met "categorie 5 - Gebied met een middelhoge archeologische verwachting". Binnen deze gebieden geldt een vergunningsplicht voor ingrepen die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m -mv. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 550 m². Bodemingrepen binnen het plangebied zijn derhalve niet vergunningplichtig. De aanleg van het tennisveld gaat niet gepaard met een ingreep van 0,4 m-mv. Conclusie: een nader onderzoek is niet vereist.
- o *Cultuurhistorie:*
 - Binnen onderhavig plangebied en in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig, die door het plan zouden kunnen worden aangetast,
 - Conclusie: er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

Natuur en landschap

o *Flora en fauna:*

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Staro Natuur en buitengebied uit Gemert voert een quickscan natuurwaarden uitgevoerd met als doel te bepalen of onderhavig plan mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving. Bij de aanleg van de tennisbaan (uitbreiding) wordt gewerkt volgens de regels die de Flora- en Faunawet aangeeft.

Voor wat betreft de landschappelijke inpassing wordt op de grens van de uitbreidingslocatie met het omliggende open landschap een beukenhaag geplaatst. Met het oog op een efficiënte inrichting van het tennisterrein, met name de plaatsing van de lichtmasten, is er niet meer ruimte beschikbaar voor een brede houtwal.

Milieu:

o *Milieuzonering:*

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden getoetst of:

1. de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen);
 2. bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt op de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen.
- Basis voor de bovengenoemde toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

- *Invloed ontwikkeling op omgeving:* het plan omvat het toevoegen van een recreatievoorziening. Een recreatievoorziening is geen milieubelastend object. Het plan is derhalve niet van invloed op milieugevoelige functies in de omgeving.
- *Invloed omliggende inrichtingen op voorgestane ontwikkeling:* Op hetzelfde perceel als waar de uitbreiding wordt gerealiseerd is het bedrijf H. Brouwers Machinale Houtbewerking gevestigd. De voorgenomen ontwikkeling belemmert de bedrijfsvoering van dit bedrijf niet.
- Conclusie: de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de handreiking Bedrijven en milieuzonering.

o *Bodem- en grondwaterkwaliteit:*

Bodemonderzoek: er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat.

Ten behoeve van de aankoop van het terrein is door de gemeente aan ingenieursbureau Kantersgroep Asten BV opdracht verstrekt om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren op basis van de NEN 5740. Het vooronderzoek is uitgevoerd op basisniveau conform NVN 5725.

Ten tijde van het onderzoek was de locatie grotendeels braakliggend. Een deel van het terrein was verhard met puin en/of grind en een ander deel was in gebruik als siertuin. In het verleden is de locatie altijd in gebruik geweest als weiland.

Visuele inspectie en het veldwerk hebben in februari 2003 plaatsgevonden. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

1. in of op de bodem is geen asbest aangetroffen;
2. de grond uit de bovenlaag (0-0,5m –mv) is aan de oostzijde licht verontreinigd met PAK's, minerale olie, koper en/of zink;
3. de grond uit de onderlaag (0,5-2m –mv) is niet verontreinigd met een van de componenten waarop is onderzocht;
4. het grondwater is licht verontreinigd met chroom, koper en nikkel.

De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering.

Eventuele vrijkomende grond die elders wordt toegepast, dient te voldoen aan de eisen van het Bouwstoffenbesluit.

Voor de details wordt verwezen naar het bodemrapport 0329R116 van Kantergroep Asten BV. Voor de uitbreiding wordt een aanvullend onderzoeksrapport opgesteld. Hieruit worden geen andere uitkomsten verwacht. Voor aanleg van de tennisbanen zal worden vastgesteld of de bodem schoon is.

o *Externe veiligheid:*

- Algemeen: externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving bij gebruik, opslag en vervoer over weg, water en spoor en door buisleidingen, van gevaarlijke stoffen als vuurwerk, lpg en munitie. De Besluiten externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en externe veiligheid buisleidingen (Bevb) moeten individuele en groepen personen een basisbeschermingsniveau garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Op grond van deze besluiten dienen plannen te worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) en de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR). Voor het PR geldt dat er binnen de risicocontour van 10^{-6} geen kwetsbare objecten kunnen worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze waarde als een richtwaarde. Voor het GR geldt, indien er objecten binnen het invloedsgebied liggen, een verantwoordingsplicht.
- Analyse: Binnen 500 meter van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen waarop deze bepaling van toepassing is. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen en/of objecten op basis waarvan een gevarencontour geldt.
- Conclusie: het plan is niet in strijd met het Bevi en is niet gelegen in de directe nabijheid van een transportroute of buisleiding vervoer van gevaarlijke stoffen. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het plan.

o *Geluid: verkeerslawaa:*

- Algemeen: een recreatievoorziening is geen geluidgevoelig object. Op de wegen in de directe omgeving is het 30 km/uur-regime van toepassing. Er is derhalve in het kader van de Wet geluidhinder geen sprake van een onderzoeksplicht naar geluidhinder van het verkeer.
- Conclusie: het plan voldoet aan de Wet geluidhinder.

o *Geur: geurhinder veehouderijen:*

- Algemeen: op basis van de Wet geurhinder en veehouderij moet worden beoordeeld of de bouw van nieuwe woningen of andere geurgevoelige objecten een belemmering vormt voor omliggende agrarische bedrijven.
- Analyse: In de directe omgeving van het plangebied functioneren geen agrarische bedrijven. Bovendien is het tennisveld geen geurgevoelig object.
- Conclusie: het plan voldoet aan de Wet geurhinder en veehouderij.

o *Luchtkwaliteit:*

- Algemeen: de Wet luchtkwaliteitseisen voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde plannen met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet

- in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als gestelde grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ niet worden overschreden. In de "Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)" wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwplan op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De bijlage geeft een harde omschrijving van een aantal gevallen. Zo geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1500 nieuwe woningen netto (vervanging van bestaande woningen geldt als bijdrageneutraal) of 100.000 m² kantoren. De Wet bevat geen 'omgekeerde werking'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet toch worden getoetst of een plan gesitueerd is in een gebied met een te hoge fijnstofconcentratie.
- Toetsing: de voorgestane ontwikkeling omvat de aanleg van een recreatievoorziening, zijnde twee bestaande tennisvelden en uitbreiding met 1 tennisveld. Het plan draagt niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.
 - Het plangebied ligt niet in de nabijheid van autosnelwegen of wegen met een zeer hoge intensiteit. Daarom kan worden aangenomen dat de fijnstofconcentratie van de omgeving voldoende laag is om in een gezond leefklimaat te voorzien.
 - Conclusie: het plan voldoet aan de Wet luchtkwaliteitseisen en de luchtkwaliteit van de omgeving is voldoende om in een gezond leefklimaat te voorzien.

Water:

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. De waterparagraaf betreft een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater) in de huidige en toekomstige situatie. Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

- o Huidige en toekomstige situatie
 - Verhard oppervlak: het plangebied is thans onbebouwd en er is beperkte terreinverharding aanwezig. Op basis van de planregels is binnen het plangebied maximaal 120 m² bebouwing toegestaan. Daarnaast is uitgegaan van ca 1680 m² nieuwe terreinverharding. Het totale bebouwde en verharde oppervlak bedraagt 1800 m².
 - Afvalwater: uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater is op de bestaande gemengde riolering aangesloten.
 - Hemelwater: met behulp van de 'HNO-tool' is berekend hoeveel hemelwater bij bepaalde typen buien op de bebouwde en verharde oppervlakken valt (bufferopgave). In geval van een bui die eens in de 10 jaar valt (T=10) bedraagt de bufferopgave ca. 77 m³. In geval van T=100 bedraagt de bufferopgave ca. 93 m³.

Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits:

1. Hergebruik - Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater.
2. Vasthouden / infiltreren - De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en vasthouden of infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied. Dit is mede afhankelijk van de infiltratiecapaciteit van de bodem, de GHG en de oppervlakte van het plangebied.
3. Bergen - Bij 'bergen' kan worden gedacht aan een vijver of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
4. Afvoeren naar oppervlaktewater

Er wordt een gescheiden systeem aangelegd. Het DWA (vuilwater) wordt (is) aangesloten op de aanwezige riolering in De Smagt.

Het hemelwater dat op de aan te leggen verharding en de banen terechtkomt, wordt via een drainagesysteem onder de banen opgevangen, waarna infiltratie in de bodem plaatsvindt. Rondom het perceel zijn een aantal zaksloten aanwezig. Extra afwatering vindt plaats op de sloot langs de Leeuwerikweg. Eventueel kan voor extra berging worden gezorgd in de brede

plantsoenen rond de voetbalvelden. De huidige situatie functioneert prima, de uitbreiding van het tennispaak zal op dezelfde wijze worden afgeoppeld.

Waterschap Aa en Maas heeft per brief van 20 april 2005 positief geadviseerd over de waterparagraaf ten tijde van de planologische procedure voor de bestaande accommodatie.

- o **Waterkwaliteit:** Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlopende materialen toegepast.
- o **Conclusie:** aan de beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan:
 1. Het vuilwater wordt op het gemeentelijke rioolstelsel geloosd.
 2. Het hemelwater wordt na buffering op het terrein geïnfilteerd.
 3. Er worden geen uitlopende materialen toegepast.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Onderliggend hoofdstuk geeft een ruimtelijk-functionele analyse van het plangebied. Achtereenvolgens geschiedenis, wijdere omgeving en directe omgeving en plangebied.

Geschiedenis

Het plangebied maakt deel uit van de kernrandzone aan de zuidelijke rand van De Mortel. Aan de noordzijde grenst het terrein aan bedrijvigheid (machinale houtverwerking), en aan de zuidzijde grenst het aan open agrarische percelen. Voor de planmatige uitbreidingen van de kern De Mortel heeft dit gebied altijd deel uitgemaakt van het open agrarisch landschap. In 1850 was het dus ook nog onbebouwd. De inrichting van het tennissterrein, rationeel en omzoomd door hagen, past in de historische verkavelingsstructuur.



Topografische situatie omstreeks 1850

Wijdere omgeving

Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied in de wijdere omgeving weer. Duidelijk is te zien dat het terrein grenst aan de dorpsbebouwing van De Mortel en gelegen is in de kernrandzone.



Wijdere omgeving

- *Ontsluiting:* Het tennispark maakt onderdeel uit van sportpark De Smagt, dat ontsloten is vanaf de Smagt. Het parkeerterrein wordt zowel benut voor bezoekers van de voetbalvelden als de bezoekers van het tennispark. Het tennispark is middels een grindpad met dit parkeerterrein verbonden.
- *Ruimtelijk-functioneel:* De omgeving wordt gekenmerkt door een veelheid van functies, hetgeen exemplarisch is voor een kernrandzone: woningen, bedrijvigheid, voormalige agrarische bedrijfslocaties, agrarische gronden en sportvoorzieningen. De ruimtelijke structuur kent een vrij rationele verkaveling.
- *Directe omgeving en plangebied:* onderstaande afbeelding en de foto's geven de bestaande toestand van de directe omgeving en het plangebied weer. Op de luchtfoto zijn de bestaande 2 tennisvelden en de kantine te zien. Het derde tennisveld wordt aan de oostelijke zijde gerealiseerd.

Toelichting partiele BP-herziening stedelijk gebied,

april 2011



Gemeente Gemert-Bakel

13

Toelichting partiele BP-herziening stedelijk gebied,

april 2011



Bestaande situatie tennispark en uitbreidingslocatie 3^e tennisveld

Het terrein waar het derde tennisveld wordt gerealiseerd is lange tijd een agrarisch perceel (weiland) geweest. Inmiddels is het enkele jaren gebruikt door het naastgelegen voormalig autobedrijf. Tijdelijk worden nu materialen opgeslagen tijdens de verbouwing van het bedrijf in machinale houtbewerking dat er onlangs is gevestigd. Door aanleg van de tennisbaan wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd.

Conclusies: de gebiedsanalyse leidt tot de volgende relevante punten voor de planontwikkeling:

- Het plangebied is onderdeel van de kernrandzone aan de zuidrand van De Mortel (De Mortel-Zuidrand)
- Het plangebied is lange tijd onbebouwd geweest.
- Door de jaren heen zijn er meerdere functies gerealiseerd in dit gebied, zoals bedrijvigheid, wonen en sport. Er is sprake van een gemengde omgeving.

Effecten omgeving

Verkeer

Er is geen overlast voor de omgeving op het punt van verkeer als gevolg van de uitbreiding. De ontsluiting verloopt zoals in de bestaande situatie via het parkeerterrein van het sportpark, waarvoor de toegang aan De Smagt is gelegen.

Licht

Er worden geen extra lichtmasten geplaatst. De twee lichtmasten aan de oostzijde van de huidige banen worden verplaatst naar de nieuwe grens van het tennispark. De vier lichtmasten kunnen voldoende licht afgeven voor het beoefenen van de sport.

Zicht

De tennisbanen worden aan het zicht onttrokken door een beukenhaag op de grens met de omliggende weilandpercelen. Deze beukenhaag past in het landschap van De Mortel en het gebied De Mortel-Zuidrand en wordt vaker toegepast. Voor de tennisvereniging heeft de haag als voordeel dat de banen en het spel worden beschermd voor de wind.

5. Economische uitvoerbaarheid

- Economische uitvoerbaarheid
Het plan betreft een particulier initiatief van Tennisvereniging De Mortel, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. Met de eigenaar van het naastgelegen perceel, waarop de derde baan wordt gerealiseerd, is een gebruiksovereenkomst gesloten.
De bestaande accommodatie is gerealiseerd middels een bijdrage van de gemeente op basis van het sportvoorzieningenbeleid, alsmede door zelfwerkzaamheid van de tennisvereniging. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.
- Kostenverhaal
De gemeente en de grondeigenaren hebben een (anterieure) overeenkomst gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal conform artikel 6.12 Wro. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins' verzekerd. Het opstellen van een exploitatieplan is niet vereist.

6. Juridische aspecten

- Algemeen
In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" (SVBP2008) en het "Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008" (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

1. de toelichting;
2. de plankaart c.q. de verbeelding (hierna te noemen plankaart);
3. de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing. De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

- Planregels
De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	INLEIDENDE REGELS
Hoofdstuk 2	BESTEMMINGSGEELS
Hoofdstuk 3	ALGEMENE REGELS
Hoofdstuk 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS

- **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

- **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels
- Aanlegvergunning
- Wijzigingsbevoegdheid

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functionaliteiten de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan is de volgende bestemming opgenomen:

Sport (artikel 15)

Deze bestemming geldt binnen het gehele plangebied. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen het toevoegen van bebouwing is toegestaan. Het betreft de bestaande tijdelijke kantine-accommodatie.

- **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

Anti-dubbeltelregel (artikel 4)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 5)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ondergeschikte bouwdelen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 6)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

- **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

Overgangsrecht (artikel 7)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de *omvang, het onderhoud en de herbouw* een overgangsregel opgenomen.

Het *gebruik* van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 8)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

7. Afwegingen en conclusie

Het bestemmingsplan beoogt de uitbreiding van tennispark De Mortel met een derde baan mogelijk te maken. Het bestaande tennispark wordt tegelijkertijd voorzien van een actueel planologisch regime. De uitbreidingslocatie is de meest logische en meest efficiënte plek voor aanleg van de derde baan. Er zijn geen belemmeringen vanuit de omgeving, en ook het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid verzet zich niet tegen de ontwikkeling. De uitbreiding van de banen draagt bij aan de versterking van de leefbaarheid doordat er meer mogelijkheden komen voor de vereniging om tennisactiviteiten te organiseren voor haar leden en de overige dorpsgenoten. Ook zijn er geen belemmeringen van milieukundige aard waargenomen. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

- Inspraak
- Overleg ex artikel 3.1.1 Bro
- Terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan
- Vaststelling door gemeenteraad
- Terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan

Toelichting partiele BP-herziening stedelijk gebied,

april 2011



Gemeente Gemert-Bakel

18

2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: de tennisclub kan zelfstandig een derde baan aanleggen door financiering uit eigen middelen. De kosten voor deze baan (inclusief verlichting / hekwerken enz.) bedragen € 70.000,00. De club heeft de toezegging van het bedrijf, gevestigd direct naast het tennispark, dat op dat terrein een derde baan mag worden aangelegd.

Met de tennisclub wordt een planschade overeenkomst getekend.

Maatschappelijke haalbaarheid:

1.1. De eigenaar van het onderhavige perceel en de tennisclub hebben gezamenlijk een akkoord over het mogelijk aanleggen van de derde tennisbaan.

Het perceel nr. GMT00 F 1617 is eigendom van Brouwers Holding uit de Mortel. De gebruiker is Timmerbedrijf Brouwers. Het adres is De Smagt 45. Het bestuur van Tennisclub De Mortel en de eigenaar / gebruiker van het perceel zijn overeengekomen dat de tennisclub het gedeelte van de grond huurt waarop de tennisbaan aangelegd wordt.

1.2. De tennisclub gaat de baan in eigen beheer aanleggen.

Wanneer er uiteindelijk een tennisbaan aangelegd wordt, zal dit gebeuren uit de eigen middelen van de tennisclub.

1.3. De tennisbaan wordt in 15 jaar afgeschreven.

Het complete sportpark (tennisclub en voetbalclub) in De Mortel kan in de toekomst ingezet worden voor woningbouw. Het complex zal dan worden verplaatst richting de Leeuwerikweg – Bakelsedijk. Een tennisbaan (kunstbaan) die aangelegd wordt heeft een afschrijvingstermijn van 15 jaar. De verwachting is dat binnen een periode van 15 jaar geen sprake zal zijn van de verplaatsing van het sportcomplex. Er is dus geen sprake van kapitaalvernietiging

1.4 Herziening bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied.' De bestemming is 'landelijk gebied.' Het verzoek is strijdig met het bestemmingsplan. Om medewerking aan het verzoek te kunnen verlenen dient het bestemmingsplan te worden herzien. Het gebied is volgens de provinciale Verordening Ruimte fase 1 gelegen in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. Het is mogelijk om een stedelijke ontwikkeling in dit gebied met een goede ruimtelijke onderbouwing in procedure te nemen.

1.5 Milieu

Een tennis baan is niet geur- of geluidgevoelig. Ook in relatie tot de luchtkwaliteit hoeft een tennisbaan niet te worden beoordeeld. Op deze aspecten hoeft dan ook geen beoordeling plaats te vinden. De uitbreiding ligt buiten een risico contour van een pijpleiding of een risicovol bedrijf. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitbreiding.

Om overlast vanuit de tennisbaan naar de omgeving te voorkomen zal er een melding in het kader van Besluit algemene regels milieubeheer gedaan moeten worden voor de uitbreiding.

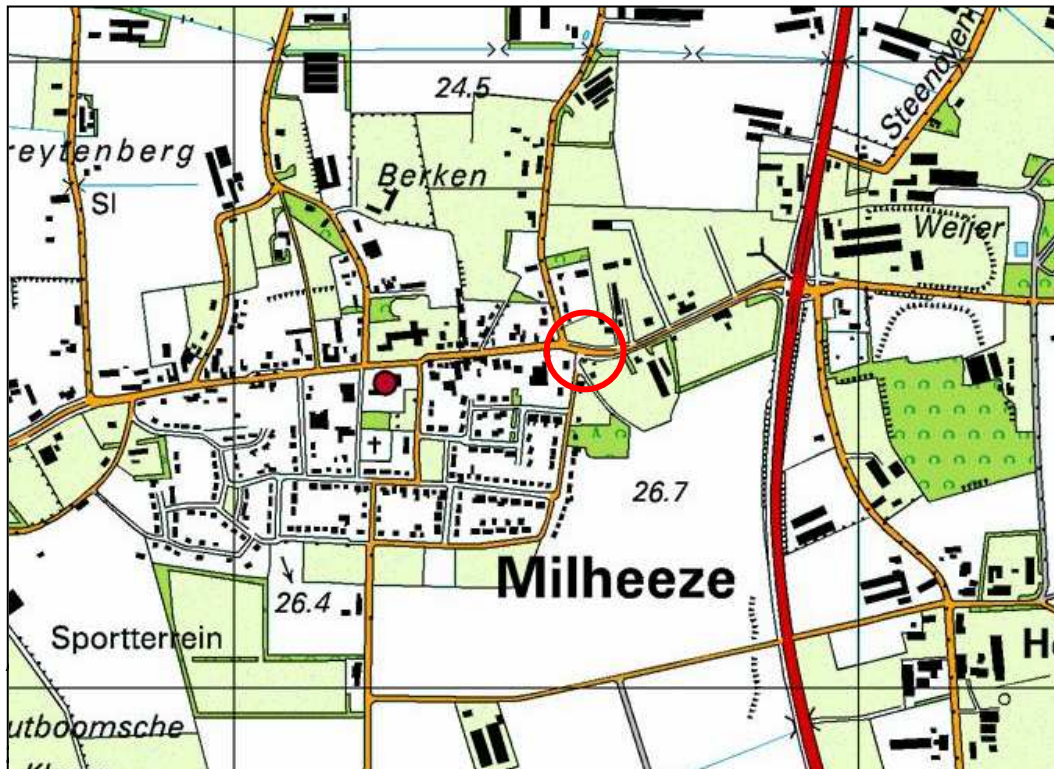
1.6 Gebiedsvisie De Mortel Zuidrand

Op grond van de gebiedsvisie De Mortel Zuidrand is aangegeven dat het perceel een open gebied zou blijven. Het zou zijn agrarische bestemming behouden. De realisatie van de tennisbaan doet echter geen onevenredige afbreuk aan het gebied. Als voorwaarde wordt wel gesteld dat de baan aan de open kant (landschapszijde) landschappelijk wordt ingepast door middel van een singel van 10 meter breed met een inplant van inheemse soorten.

2.2 Milheesestraat 2, Milheeze

2.2.1 Planbeschrijving

De heer H. Relou wil twee nieuwe woningen oprichten achter zijn woning, gelegen aan de Milheesestraat 2 te Milheeze. Één van deze woningen is geprojecteerd in het bebouwingslint van de Anthoniusstraat, de andere is geprojecteerd aan de achterzijde van het perceel, aan een vroegere landweg, genaamd Hoefse Pad.



Afbeelding 1. Ligging en omgeving projectgebied

Conform het vigerende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is de realisatie van de twee woningen echter niet toegestaan. Aangezien het vigerende bestemmingsplan de geprojecteerde woningen niet toestaat, heeft de initiatiefnemer een verzoek om planologische medewerking ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de geprojecteerde ontwikkeling.

2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 19-10-2010 heeft het college van B&W besloten haar medewerking aan bovengenoemd plan te willen verlenen.

2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

1. GEBIEDS- EN PROJECTBESCHRIJVING

1.1 Gebiedsbeschrijving

Milheeze ligt in het zuidoostelijk deel van de gemeente Gemert-Bakel. Het dorp telt ruim 2.000 inwoners. Ten westen bevindt zich de kern Bakel en ten zuiden de kern Deurne, respectievelijk op een afstand van ongeveer 1,5 en 3 km. Ten noorden ligt het natuurgebied "Stippelberg". Milheeze ligt op een hoge zandrug zich aan de rand van het inmiddels ontgonnen hoogveengebied "De Peel". Na de ontginning van dit gebied hebben agrariërs de gronden in gebruik genomen, waardoor ook nu nog veel agrarische bedrijven aanwezig zijn in de omgeving.

Milheeze heeft zich ontwikkeld langs een doorgaande weg (nu Milheesestraat, Kerkeind, Hof en Schutboomsestraat genoemd). Aan de zijwegen van de doorgaande weg bevinden zich de woonstraten. In het zuidoostelijk deel van het dorp ligt de Anthoniusstraat, die nagenoeg geheel aan beide zijden is voorzien van woonbebouwing.



Afbeelding 2. Luchtfoto projectgebied en omgeving

Het projectgebied bevindt zich tussen deze Anthoniusstraat en een vroegere landweg in (in de volksmond bekend als Hoefse Pad). Het Hoefse Pad is als zodanig niet meer in gebruik en amper herkenbaar in het landschap. De landweg loopt schuin van de Antho-

nusstraat af (tussen de woningen Milheesestraat 2 en 6 door). In de oksel van het punt waar beide wegen samenkomen bevindt zich de woning Milheesestraat 2. Het projectgebied behoort bij deze woning en wordt daardoor voor een aanzienlijk deel als (achter)tuin gebruikt. Een ander deel is echter begroeid met een bosje.



Afbeelding 3. Impressie Anthoniusstraat



Afbeelding 4. Impressie Milheesestraat



Afbeelding 5. Woning Milheesestraat 2



Afbeelding 6. Zicht op projectgebied

Het Hoefse Pad betreft (deels) de grens van Milheeze. Ten westen van het projectgebied (dorpzijde) is dan ook sprake van woningen en ten oosten bevindt zich het buitengebied. Vanwege de cultuurhistorische waarde van het Hoefse Pad, wil men in de toekomst deze landweg in ere herstellen. Nu is het namelijk in gebruik als paardenweide.

Het bebouwingslint aan de Anthoniusstraat bestaat uit halfvrijstaande en vrijstaande woningen. De woningen zijn over het algemeen voorzien van twee bouwlagen, met daarboven een kapverdieping.

2.2 Projectbeschrijving

De heer H. Relou is voornemens twee nieuwe woningen op te richten in de achtertuin van zijn woning, gelegen aan Milheesestraat 2 te Milheeze. De woning en de achtertuin bevinden zich in de oksel van de Anthoniusstraat en een oude landweg. Door deze situatie is één woning gesitueerd richting de Anthoniusstraat, waarmee het een stedenbouwkundig gat opvult in het aanwezige bebouwingslint.

De andere woning is gesitueerd richting de landweg Hoefse Pad. De woning ligt daarmee achter de bestaande woningen Milheesestraat 2 en 6 en Anthoniusstraat 1. Tevens komt de woning achter de andere nieuwe woning te liggen.



Abbeelding 7. Toekomstige situatie (nieuwe woningen in het rood)

De nieuw te realiseren woningen sluiten qua architectuur aan op de bestaande woningen. De woning aan de Anthoniusstraat betreft een vrijstaande woning, bestaande uit twee bouwlagen met daarboven een kapverdieping. De woning aan de landweg krijgt een meer boerderijachtige uitstraling.

Het hemelwater zal in de bodem worden geïnfiltreerd. Bij de toegepaste bouwmaterialen wordt gebruik gemaakt van materialen die geen uitlogende of uitspoelbare stoffen bevatten.

2.3 Ruimtelijke effecten

Met de bouw van de woning aan de Anthoniusstraat wijzigt het gebruik van tuin in een woongebouw. De locatie ligt op een open plek in een voor de verdere rest vol bebouwingslint. De nieuwe woning sluit aan bij de bestaande woningen aan de Anthoniusstraat. Ook wat betreft bebouwingsvorm wordt zoveel mogelijk aangesloten op de aanwezige bebouwing in het lint. De nieuwe woning gaat onderdeel uitmaken van dit bebouwingslint en past zodoende perfect op de locatie.

De andere woning wordt niet gerealiseerd in het bebouwingslint, maar aan de oude landweg die tussen de bestaande woningen Milheestraat 2 en 6 doorloopt. Deze woning wordt aan de rand van de kern gerealiseerd. De landschappelijke waarden van het buitengebied komen daardoor niet in het geding. Qua bebouwingsvorm wordt aangesloten bij de woningen Milheestraat 2 en 6.

Er zijn, gezien bovenstaande, zowel op korte als (middel)lange termijn derhalve geen negatieve ruimtelijke of stedenbouwkundige effecten vanuit het project op de omgeving te verwachten.

2. BELEIDSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid zal worden besproken aan de hand van de overkoepelende Nota Ruimte. Voor het provinciaal beleid wordt onder meer gebruik gemaakt van de Verordening Ruimte, een overkoepelend beleidsstuk. In het kader van het gemeentelijk beleid wordt ingegaan op de geldende bestemmingsplannen en de gemeentelijke structuurvisie.

2.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

De Nota Ruimte bevat niet alleen de ruimtelijke uitspraken zoals die eerder in de Vijfde Nota over de Ruimtelijke Ordening waren opgenomen, maar ook die uit het Tweede Structuurschema Groene Ruimte (SGR2) en uit het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan (NVVP). Daarnaast zijn in de Nota Ruimte ook de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven (GEP) opgenomen. De Nota Ruimte is derhalve een integraal product. De Nota Ruimte is op 17 mei 2005 door de Tweede Kamer aangenomen. Een meerderheid van de Eerste Kamer heeft op 17 januari 2006 ingestemd met de nota. De nota is 27 februari 2006 in werking getreden.

In de Nota Ruimte wordt gekozen voor een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid. ‘Toelatingsplanologie’ maakt plaats voor ‘ontwikkelingsplanologie’, doordat niet langer alleen beperkingen worden gezien, maar juist ontwikkelingen worden gestimuleerd. Het Rijk stelt alleen nog maar beperkingen aan ruimtelijke ontwikkelingen, wanneer een nationaal belang in het geding is.

Ontwikkelingsplanologie werkt vanuit een gebiedsgerichte aanpak, met als doel de ruimtelijke kwaliteit van het gebied vanuit verschillende deelbelangen te verbeteren. Er liggen op een gebied vaak meerdere “ruimteclaims”, die ieder hun eigen doelstellingen hebben. Alleen door een synergie op gang te brengen tussen de verschillende deelbelangen, kan er gebiedsgericht maatwerk geleverd worden en kunnen er meervoudige doelen worden bereikt.

Wat betreft de leefbaarheid van dorpen en steden wordt in de Nota Ruimte opgemerkt dat bundeling van verstedelijking en economische activiteiten gewenst is. Dat betekent

dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moeten komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

De realisatie van de twee woningen vindt plaats binnen bestaand bebouwd gebied, in de kern van Milheeze. Het project voldoet hiermee aan het beleid zoals dit geformuleerd is in de Nota Ruimte.

Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid

Op grond van de Invoeringswet Wro, artikel 9.1.2 lid 1 Overgangsrecht WRO, is bepaald dat een planologische kernbeslissing (zoals de Nota Ruimte) gelijkgesteld wordt met een structuurvisie. Het recht van de planologische kernbeslissing zoals gold voor het tijdstip van inwerkingtreding van de Wro blijft van toepassing. In het kader van de Wro dienen echter niet alleen de verantwoordelijkheden en belangen benoemd te worden, maar zal ook inzichtelijk moeten worden gemaakt hoe deze belangen zullen worden verwezenlijkt. Het Rijk heeft derhalve de nationale ruimtelijke belangen geïdentificeerd in de Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid. Ook deze Realisatieparagraaf heeft de status van structuurvisie.

Er zijn 33 nationale ruimtelijke belangen onderscheiden op basis van de Nota Ruimte. Dat is ook gedaan voor de andere bestaande Pkb's (ook van andere departementen). De nationale belangen zijn zaken waarvoor de rijksoverheid verantwoordelijkheid neemt en geven aan waar het rijk voor staat. De nationale belangen omvatten globaal genomen:

- nationale planologische principes zoals gebundelde verstedelijking en versterking van de kwaliteiten van het landschap;
- de ontwikkeling van de Randstad, de mainports en een aantal grote bouwlocaties;
- de bescherming en ontwikkeling van een aantal groene en blauwe gebiedscategorieën;
- ruimtelijke garanties voor de nationale grondstoffen- en energieproductie.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een drietal nationale belangen in het projectgebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten*: nieuwe functies of bebouwing moet grotendeels geconcentreerd tot stand komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is onder meer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* Ook buiten de EHS, VHR- en NB-wetgebieden is veel natuur gelegen dat beschermd en ontwikkeld dient te worden. De Flora en faunawet en Natuurbeschermingswet zijn hier instrumenten voor.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, zoetwatervoorraden veilig te stellen, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Hieronder vindt per nationaal belang een afweging plaats:

- *Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:* De woningen worden in de kern van Milheeze, dus aansluitend en tussen bestaande bebouwing gerealiseerd. De openheid van het landelijk gebied wordt middels dit project niet aangetast.
- *Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:* In hoofdstuk 4.2 is de milieukwaliteit en de externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn ten aanzien van de genoemde onderdelen.
- *Bescherming en nadere ontwikkeling leefgebieden van beschermde soorten:* In 4.5 wordt aandacht geschonken aan de aanwezigheid van beschermde dier- en plantensoorten.
- *Het op orde houden van het regionale watersysteem:* In het ontwerp is rekening gehouden met het watersysteem ter plaatse. Het een en ander is in de waterparagraaf, behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing, nader uitgewerkt.

Uit het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming zijn met de nationale belangen zoals verwoord in de Realisatieparagraaf nationale ruimtelijke belangen.

2.2 Provinciaal beleid

Verordening Ruimte

Vanaf 1 juni 2010 geldt de Verordening ruimte Noord Brabant (fase 1). Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeentes rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouw aanvragen. De verordening fase 1 bevat regels voor:

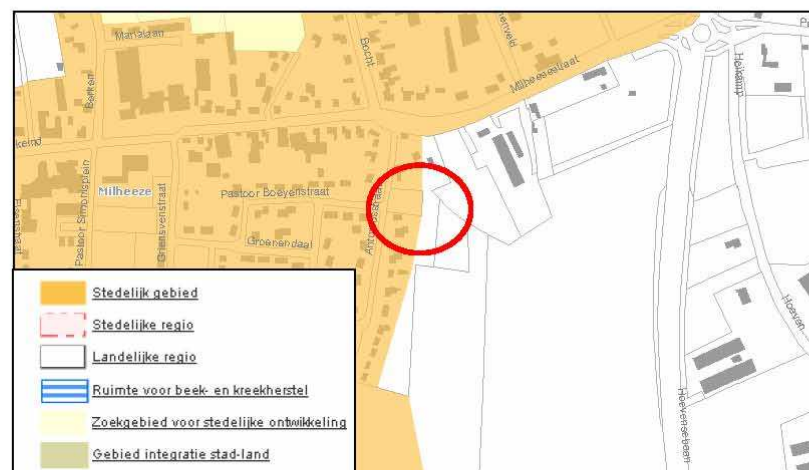
- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-Ruimteregeling;

- GHS-natuur / EHS;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw (Integrale zonering, glas TOV)

Met ingang van 24 juni 2010 moet bij het opstellen van gemeentelijke ruimtelijke plannen ook rekening gehouden worden met het ontwerp van de Verordening ruimte Noord-Brabant fase 2.

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in een landelijke regio. Het uitgangspunt om verstedelijking te bundelen in stedelijke regio's heeft directe gevolgen voor de groeimogelijkheden in landelijke regio's. Voor de landelijke regio's geldt in het algemeen de regel dat zoveel woningen gebouwd mogen worden als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei, dat wil zeggen de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld (migratiesaldo-nul).

In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meer-voudig ruimtegebruik ligt.



Afbeelding 8. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte'

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Er zijn twee typen gebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied:

- zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling: gebieden waarop eventuele uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling zich bij uitstek dienen te richten, zoals opgenomen in artikel 2.1.4;
- gebied integratie stad – land: gebieden waarop onder voorwaarden stedelijke ontwikkeling mogelijk is in samenhang met landschapsontwikkeling, en wel na ontheffing van Gedeputeerde Staten, zoals geregeld in artikel 2.1.5.

Op afbeelding 8, de uitsnede van de kaart behorende bij de Verordening Ruimte, is te zien dat het projectgebied deels binnen bestaand stedelijk gebied ligt, maar ook deels buiten het door de provincie als stedelijk gebied aangemerkt deel.

De woning aan de Anthoniusstraat ligt binnen de aanduiding ‘stedelijk gebied’, waarbinnen stedelijke ontwikkeling mogelijk is. De woning achter op het perceel valt echter grotendeels buiten deze aanduiding en ligt daardoor voor het grootste deel in het landelijk gebied. De oprichting van nieuwe woningen in het landelijk gebied is in principe niet toegestaan. In dit geval is er echter sprake van een woning die tegen de kern van Milheeze is gesitueerd en die zich gedeeltelijk binnen de aanduiding ‘stedelijk gebied’ bevindt. De grens tussen het stedelijk en landelijk gebied is niet gebaseerd op kadastrale lijnen. De kavel waarop deze woning beoogd is, maakt op basis van de feitelijke situatie, echter wel deel uit van het stedelijk gebied (omringd door bebouwing). In het geldende bestemmingsplan is ook het perceel in zijn geheel bestemd voor woondoeleinden. Om die reden kan gesteld worden dat het gehele projectgebied binnen de aanduiding ‘stedelijk gebied’ had moeten liggen. Beide woningen kunnen dan gerealiseerd worden.

Rood-met-groen

In het Streekplan Noord-Brabant staat beschreven dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= Rood-met-Groenkoppeling).

De gemeente Gemert-Bakel zal een bestuursovereenkomst sluiten met de provincie over de wijze waarop aan deze koppeling invulling wordt gegeven. Vooruitlopend op deze overeenkomst wordt met deze richtlijn als volgt omgegaan:

De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de rood-met-groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente Gemert-Bakel via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen -in de grondprijs- voor iedere m² die verkocht wordt € 0,91 voor het groenfonds. Dit groenfonds wordt ingezet voor de realisering van ecologische verbindingzones en ‘stepping stones’. Jaarlijks is circa € 15.000 uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Daarnaast is in de begroting jaarlijks € 20.500 beschikbaar voor inrichting en aanleg van nieuwe natuur en eventueel kleine aankopen (pot uitvoering Landschapsbeleidsplan “nota Natuur en Landschap” Gemert-Bakel).

Tenslotte lopen er in de gemeente enkele grotere natuur- en landschapsonwikkelingsprojecten die via andere fondsen lopen, onder andere in het kader van Reconstructie.

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

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

Ook in de exploitatie van onderhavig plan bovengenoemde bijdrage opgenomen in de grondprijs per m².

Binnenkort vinden er gesprekken plaats met de provincie over de toekomstige invulling van een nieuwe regeling die de hierboven genoemde regeling vervangt.

2.3 Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"

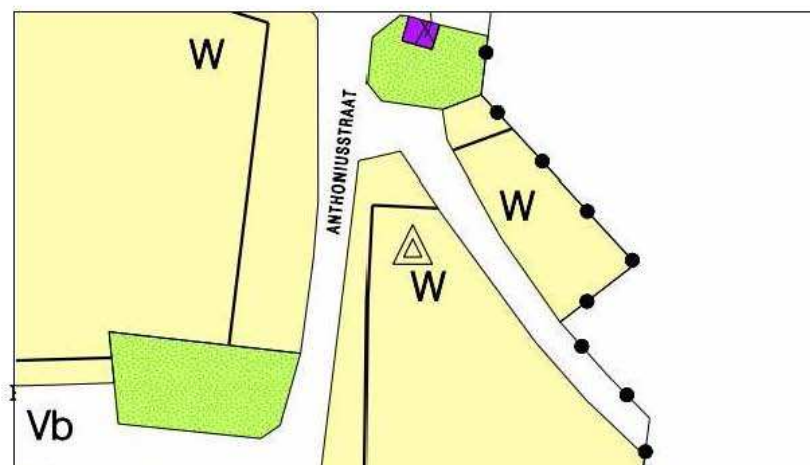
De gronden van het projectgebied zijn geregeld binnen het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" dat door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 26 september 2002 is vastgesteld en door de Gedeputeerde Staten op 6 mei 2003 is goedgekeurd.

Het projectgebied is bestemd als "Woondoeleinden W". De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, tuinen en erven, (openbare) groenvoorzieningen, (openbare) nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen.

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer dit expliciet is aangeduid op de plankaart.

Een op de plankaart aangegeven bouwgrens mag aan de wegzijde niet door bijgebouwen worden overschreden. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:

- 40% voor vrijstaande woningen tot een maximum van 250 m²;
- 50% voor halfvrijstaande woningen tot een maximum van 220 m²;
- 60% voor aaneengebouwde woningen tot een maximum van 180 m².



Afbeelding 9. Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan

Binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft of wanneer dit expliciet is aangeduid op de plankaart.

Een op de plankaart aangegeven bouwgrens mag aan de wegzijde niet door bijgebouwen worden overschreden. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan:

- 40% voor vrijstaande woningen tot een maximum van 250 m²;
- 50% voor halfvrijstaande woningen tot een maximum van 220 m²;
- 60% voor aaneengebouwde woningen tot een maximum van 180 m².

Nieuwe woningen mogen ter plaatse niet worden opgericht omdat een nadere aanduiding daarvoor ontbreekt. In geval van nieuw op te richten hoofdgebouwen dient de goot- en bouwhoogte in overeenstemming te zijn met die van de bestaande direct naastliggende bebouwing (tot maximaal twee bouwlagen met kap). De afstand van een vrijstaand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen.

Doordat nieuwe woningen niet zijn toegestaan ter plaatse op basis van het vigerende bestemmingsplan is onderhavige ruimtelijke onderbouwing opgesteld. De uitvoerbaarheid van de twee woningen is hiermee aangetoond, waardoor in het nieuwe bestemmingsplan voor de kern van Milheeze twee bouwrechten worden opgenomen ter plaatse. De nieuwe woningen dienen te voldoen aan de planregels, zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan.

Structuurvisie Plus Gemert-Bakel

Op 27 mei 2004 is de Structuurvisie Plus van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. De hoofddoelstelling van deze visie luidt als volgt: "Het behouden van ten minste het

huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteiten met hun specifieke mogelijkheden.
Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen".

Deze hoofddoelstelling is uitgewerkt in een toekomstbeeld voor 2010 en het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld geeft richting aan de duurzaam ruimtelijke structuur. De waardering van aanwezige kwaliteiten vormt daarbij de onderlegger van mogelijke ruimtelijke veranderingen in de structuur.



Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie Plus

Het projectgebied is op de verbeelding, behorende bij de Structuurvisie Plus, aangeduid als 'stedelijk gebied' en 'zoekgebied woonfuncties'. Deze aanduidingen voldoen aan de wens ter plaatse twee woningen te realiseren.

Het aantal inwoners van de gemeente zal over ongeveer 15 jaar af gaan nemen. Hier wordt op voorgesorteerd door de gemeente en haar partners. Taak is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. De gemeente huisvest in de eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder. Nu, in 2010, is voor het overgrote deel van de huizenzoekers in de gemeente keus genoeg, óók zonder nieuwbouw.

- Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het gaat verder. Doel is een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel.
- Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig; daarom is van belang regelmatig te rapporteren over de voortgang en de ontwikkelingen te blijven monitoren.
- De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen. Bedoeld wordt dat er zodanige woningen gebouwd worden dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren, gebruiksgemak (domotica), veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid.
- Evenwichtig bouw- en toewijzingsbeleid woningen. De sociale samenhang en zelfredzaamheid van een wijk/dorp neemt toe als er een evenwichtige opbouw is van inwoners vooral wat betreft leeftijd- en inkomensopbouw.
- Stimuleren van kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Dit zijn woonvormen voor ouderen of Gehandicapten waarbij aangesloten wordt bij de maatschappelijke trend dat het sociale netwerk meer ingezet wordt bij de zorg.
- De gemeente en het bedrijfsleven zullen investeren in duurzame energievoorzieningen. Voorbeelden daarvan zijn het oprichten van biogascentrales, het opslaan van warmte of koude in de grond (geothermie) en zon- en windenergie. Duurzaamheid drukt zich ook uit in het materiaalgebruik, het bouw materiaal en het ontwerp van ruimte en gebouw.
- 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 op bepaalde locaties in het gebied tussen de kernen. Deze zone is in blauw op de verbeelding weergegeven.

Harde afspraken over een woningbouwprogramma zijn (nog) niet gemaakt. Wel wordt aangegeven dat de komende 10 jaar circa 930 woningen verspreid over de gemeente gerealiseerd kunnen worden. De twee onderhavige woningen passen hierbinnen.

3. ONDERZOEKSASPECTEN

Bij de realisatie van de woningen dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen voor de aspecten archeologie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

3.1 Economische uitvoerbaarheid

Op juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. In de Wro is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij ruimtelijke ontwikkelingen, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het project. De gemeente Gemert-Bakel zal met de initiatiefnemer van het project een anterieure overeenkomst op basis van de Wro te sluiten. In deze overeenkomst zal worden verankerd dat de initiatiefnemer alle kosten en risico's met betrekking tot de grondexploitatie voor zich neemt.

3.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie.

Onderzoek

Op de locatie is een verkennend bodemonderzoek¹ conform NEN 5740 uitgevoerd. Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de locatie als "onverdacht" beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte componenten zijn gemeten in een gehalte verhoogd ten opzichte van de (berekende) achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

¹ Aeres Milieu bv, Verkennend bodemonderzoek Milheesestraat 2 te Milheeze, 14 december 2010, projectnummer: AM10474

De resultaten van dit onderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Conclusie

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft (zie onderstaande tabel), met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidsgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Aantal rijstroken	Breedte van de geluidszone (in meters)	
	Buitenstedelijk	Stedelijk
5 of meer	600	350
3 of 4	400	350
1 of 2	250	200

Onderzoek

Woningen betreffen geluidsgevoelige objecten. Dit houdt in dat er moet worden aangetoond dat (weg)verkeerslawaaï ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. In feite mogen nieuwe woningen niet worden gerealiseerd, wanneer er een geluidsbelasting van wegverkeer optreedt van 48 dB of hoger, tenzij ontheffing is verleend door het College van burgemeester en wethouders (tot maximaal 53 dB).

De Milheesestraat en Anthoniusstraat, betreffen wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

In 2010 is een akoestisch onderzoek² uitgevoerd naar de invloeden van het wegverkeers-lawaai op het bouwplan.

Conclusie

De bepaalde gevelbelasting bedraagt maximaal 49 dB. Gezien de hoogte van deze gevelbelasting kan gesteld worden dat de vereiste geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie gelijk is aan de minimumeis van 20 dB uit het Bouwbesluit.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de of 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

² K+, Akoestisch onderzoek “Nieuwbouw 2 woningen Milheesestraat 2 te Milheeze, gemeente Gemert-Bakel”, 6 december 2010, projectnummer: M10 437.401

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m ² bvo	200.000 m ² bvo

Toetsing

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt. Bij voorgenomen woningbouw-ontwikkeling worden in slechts 2 woningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

Het project draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen³ (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁴ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermde individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

³ Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

⁴ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Toetsing

Spoor

In de wijde omgeving van het projectgebied is geen spoorlijn gelegen.

Waterweg

In de wijde omgeving van het projectgebied is geen waterweg gelegen.

Risicokaart Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In de omgeving van het projectgebied komen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie is de dichtstbijzijnde risicovolle inrichting een BP tankstation, gelegen aan de Milheesestraat 19. Het betreft hier een inrichting met een LPG vulpunt en reservoir, met een maximale plaatsgebonden risicocontour van 45 meter. Deze inrichting is gelegen op een afstand van circa 280 meter van het projectgebied. Deze contour reikt derhalve niet tot aan het projectgebied.

Gezien deze afstand van de risicovolle inrichting tot het projectgebied, kan worden aangenomen dat de realisatie van de twee woningen ook geen invloed heeft op de hoogte van het groepsrisico.

Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 m van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. In de omgeving van de projectlocatie zijn de N277 en de N604 gelegen. Beide wegen zijn echter gelegen op

meer dan 200 m van het projectgebied. In de circulaire wordt aangegeven dat berekeningen uitwijzen dat er slechts verwaarloosbare invloed op het groepsrisico wordt uitgeoefend op afstanden van een route groter dan 200 meter.

Volgens de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen 2003, vormt het plaatsgebonden risico op 53 wegvakken een aandachtspunt. De N604 wordt niet nader genoemd bij de opsomming van deze wegvakken. Naast de N604 is op circa 5.500 meter ten noorden van het projectgebied, ook de N277 gelegen. Het projectgebied is gezien deze grote afstand niet gelegen binnen de plaatsgebonden risicocontour van de N277.

(Ondergrondse) leidingen

Het huidige beleid voor de aanleg van transportleidingen staat in het Structuurschema Buisleidingen uit 1985. VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een buisleiding en bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen en scholen.

In de omgeving van het projectgebied zijn op basis van het bestemmingsplan en leidinggegevens van de Gasunie geen buisleidingen gelegen die een belemmering vormen voor de realisatie van de woningen.

Conclusie

De nieuwe woningen liggen niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de oprichting van de woningen.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' ;

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens deze ruimtelijke onderbouwing mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Toetsing

De omgeving van het projectgebied wordt gekenmerkt door de overgang van de kern naar het buitengebied. In het woongebied van de kern zijn geen bedrijven gelegen die milieu-invloed uitoefenen op het projectgebied. In het aangrenzende buitengebied liggen wel enkele bedrijven. De dichtstbijzijnde bedrijven bevinden zich aan de Milheesestraat (een manege op een afstand van 90 m) en op de hoek van de Milheesestraat en Weijer (N604) bevindt zich een tankstation (afstand tot projectgebied 300 m).

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan de manege geschaard worden onder “Fokken en houden van paarden”. Voor deze functie, met categorie 3.1, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 50 m
- Geluid: 30 m
- Stof: 30 m
- Gevaar: 0 m

De milieucirkels reiken derhalve niet tot het projectgebied. Tevens ligt direct naast de manege reeds een burgerwoning. Daarnaast liggen nog meerdere woningen tussen dit bedrijf en het projectgebied.

De bedrijfsactiviteiten op het bedrijf dienen op een dusdanige wijze te worden uitgevoerd dat voor de nabijgelegen woningen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd blijft. De nieuwe woningen zijn op een grotere afstand van dit bedrijf gelegen dan bestaande woningen. Deze dichterbij gelegen woningen zijn daarmee maatgevend voor de te behouden afstand tot het bedrijf. De bouw van de woningen heeft om dezelfde reden tevens geen consequenties voor de manege.

Volgens de indicatieve bedrijvenlijst kan het tankstation geschaard worden onder “Benzineservicestation met LPG”. Voor deze functie, met categorie 4.1, gelden de volgende richtafstanden:

- Geur: 30 m
- Geluid: 30 m
- Stof: 0 m
- Gevaar: 200 m

Aangezien de grootste afstand (gevaar – 200 m) kleiner is als de afstand tussen het tankstation en het projectgebied, ondervinden de nieuwe woningen geen milieuhinder van het tankstation en wordt ook het tankstation niet gehinderd in haar bedrijfsvoering door de realisatie van de nieuwe woningen.

Conclusie

Derhalve wordt geconcludeerd dat de nieuwe situatie geen milieuhygiënische hinder ondervindt van andere functies. Het project is in het kader van milieuzonering dan ook zonder belemmering mogelijk. Andersom hebben de woningen ook geen negatieve consequenties voor de omliggende bedrijven.

4.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.

- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeentes verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is.

Onderzoek

Op de locatie is een archeologisch onderzoek⁵ uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek.

Volgens de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel geldt voor het projectgebied een hoge archeologische verwachting.

Eventuele vuursteenvindplaatsen ouder dan laat-paleolithicum zouden aanwezig kunnen zijn in de top van oudere dekzandafzettingen. Op grond van het aangetroffen rivierzand, dat relatief dicht aan het oppervlak ligt, kan aangenomen worden dat er binnen het projectgebied geen oudere dekzandafzettingen aanwezig zijn en er dus ook geen vuursteenvindplaatsen ouder dan laat-paleolithicum worden verwacht.

De natuurlijke podzolgrond is in geen van de boringen aangetroffen. Met uitzondering van boring 4 is in het hele projectgebied de bodem door diepploegen verstoord tot diep in het dekzand (C-horizont). Dit betekent dat eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen, die voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen bestaan in de top van de podzolgrond, ook verstoord zijn en niet meer in situ liggen. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum kan daarom naar laag worden bijgesteld.

Nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Uit het onderzoek blijkt dat de bodem in het projectgebied door diepploegen is verstoord tot diep in de C-horizont. Eventuele archeologische resten, waaronder ook diepere grondsporen, zullen waarschijnlijk zijn verploegd. Daarom kan de middelhoge verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen aan te treffen voor het projectgebied naar laag worden bijgesteld. Om dezelfde redenen als hierboven, wordt ook de middelhoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit de perioden late middeleeuwen en nieuwe tijd voor het projectgebied naar laag bijgesteld.

⁵ Synthesgra, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennend booronderzoek Milheesestraat 2 te Milheezee gemeente Gemert-Bakel, 17 december 2010, rapportnummer: S100324

Conclusie

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het projectgebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

4.4 Natuur en landschap

Uit de Gebiedendocumenten van Natura-2000 blijkt dat het projectgebied niet binnen deze natuurbeschermingsgebieden valt. Het projectgebied is niet gelegen in de Groene Hoofdstructuur. In het projectgebied en in een omtrek van 500 meter zijn geen andere waardevolle groene elementen gelegen.

4.5 Flora & fauna

Achtergrond

In april 2002 is de Flora- en faunawet (Ff-wet) in werking getreden. In deze wet zijn de onderdelen uit de Europese Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn die de bescherming van soorten betreft geïmplementeerd. Op basis van de Ff-wet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde dier- en plantensoorten.

Sinds 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die voorziet in een wijziging van het ‘Besluit beschermde dier- en plantensoorten’. Deze AMvB, betekent dat het ontheffingsregime is aangepast. Met de inwerkingtreding van dit besluit zal sprake zijn van een drietal categorieën beschermingsniveaus:

1. Niveau 1: een algemene vrijstelling van in Nederland algemeen voorkomende soorten. Voor deze soorten is geen ontheffing van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet meer nodig.
2. Niveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten genoemd in tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten, zoals b.v. Eekhoorn, Steenmarter en alle in het wild voorkomende vogelsoorten (tabel 3). In een op te stellen gedragscode⁶ moet worden aangegeven hoe bij nieuwe plannen en projecten omgegaan dient te worden met beschermde soorten. Onder deze voorwaarden, vooraf goedgekeurd door de minister van LNV, kan gebruik worden gemaakt van deze vrijstelling.
3. Niveau 3: streng beschermde soorten. Dit zijn de soorten genoemd in bijlage 1 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle soorten die zijn opgenomen in bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Voor deze soorten kan geen algemene vrijstelling worden gegeven en is voor ruimtelijke ontwikkelingen een ontheffingsaanvraag noodzakelijk. Een ontheffingsaanvraag voor deze soorten wordt getoetst aan drie criteria: 1) er is sprake van dwingende redenen van openbaar belang, 2) er zijn

⁶ De gedragscode moet door de sector of ondernemer zelf opgesteld worden.

geen alternatieven voorhanden en 3) de ruimtelijke ingreep doet geen afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Voor een ontheffingsaanvraag moet aan alle drie de criteria worden voldaan.

Tegen deze achtergrond is het projectgebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde planten en dieren en hun natuurlijke leefomgeving.

Onderzoek

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 9 december 2010 een verkennend veldbezoek gebracht aan de projectlocatie. Het doel van dit verkennende terreinbezoek was een beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het grondgebruik en de mogelijke natuurwaarden binnen het projectgebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Binnen de projectlocatie is een oud schuurtje aanwezig dat ook is onderzocht. Naast een veldbezoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevensbronnen. Er zijn geen gegevens aangekocht bij Natuurloket omdat door het veldbezoek en de vrij beschikbare gegevens reeds een duidelijk beeld is verkregen van de aanwezige natuurwaarden.

Ecologische gebiedsbeschrijving

Het projectgebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Milheeze. Het bebouwde terrein rondom het projectgebied bestaat voornamelijk uit woonwijken met twee-onder-een-kap woningen. In de Anthoniusstraat aan de westzijde van het projectgebied staan voornamelijk vrijstaande woningen. Aan de noordzijde wordt het terrein begrensd door een woning op Milheesestraat 2. Aan de oostzijde wordt het terrein begrensd door een onverhard pad en een verruigde graasweide. Aan de zuidzijde staat een kleine bosschage / houtopstand van berken en sparren.

Het terrein zelf is in gebruik als tuin. Er staan enkele Berkenbomen in het projectgebied en daarnaast nog een aantal Sparren, Dennenbomen, Vlieren, fruitbomen en Eiken. Ook staat er een oud schuurtje op het terrein. De ondergroei op het terrein bestaat voor een groot deel uit algemene grassen en Klimop. Het stuk aan de westzijde van het terrein is begroeid met Riet, Laurierkers, Eik, Braam, Pitrus, Vlinderstruiken en Rode kornoelje.

Gebiedsbescherming

Het projectgebied ligt ver buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde gebieden. In een straal van 3 kilometer rondom het projectgebied liggen geen wettelijk beschermde Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde wettelijk beschermde natuurgebied, het Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', ligt op meer dan 10 kilometer afstand van het projectgebied. Vanuit het project hoeft geen rekening te worden gehouden met wettelijke gebiedsbescherming.

Het projectgebied valt ook buiten de door de Provincie Noord-Brabant aangewezen natuurgebieden van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Mogelijk verstorende effecten

van woningbouwplannen zijn: versnippering, verandering van de waterhuishouding, verstoring door licht, geluid, trillingen en menselijke activiteit etc. Het dichtstbijzijnde EHS gebied is een klein stuk bos en ligt op ongeveer 1 kilometer van het projectgebied. Voor een bouwplan van twee woningen zijn effecten over deze afstand redelijkerwijs uit te sluiten. Vanuit provinciaal beleid hoeft daarom geen rekening te houden met planologische bescherming van natuurwaarden.

Soortbescherming

Flora en vegetatie

Op het onverharde pad zijn slechts algemene soorten waargenomen, zoals Grote brandnetel, Boerenwormkruid en grassen. Ook staat er een coniferenhaag, een haagbeukheg en een sierheester. Als deze weg gebruikt wordt voor het ontsluiten van het projectgebied, zal het pad deels verbreed moeten worden. In het projectgebied zelf zijn geen noemenswaardige soorten aangetroffen. Op basis van deze gegevens en de resultaten uit het veldbezoek is het voorkomen van beschermde of bedreigde soorten in het projectgebied redelijkerwijs uit te sluiten.

Zoogdieren

In het projectgebied zijn tijdens het veldbezoek geen sporen van streng beschermde diersoorten waargenomen. Er zijn tevens geen potentiële holen in de bomen op en nabij het terrein waargenomen. Wel kunnen er enkele algemeen beschermde diersoorten van beschermingsniveau 1 op enige wijze in het gebied voorkomen, zoals Konijn, Mol, en Veldmuis. Voor de genoemde soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis van algemene verspreidingsgegevens en habitatvoorkeur is het voorkomen van grondgebonden strenger beschermde soorten op deze locatie redelijkerwijs uit te sluiten.

Tevens is gelet op de aanwezigheid van potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen (holle bomen en gebouwen). In het projectgebied zijn in het geheel geen holle bomen waargenomen. Het schuurtje dat zich in het midden van het projectgebied bevindt, is van binnen geïnspecteerd op de aanwezigheid van diersoorten. Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen. Het projectgebied is verder gezien de beperkte omvang verwaarloosbaar als onderdeel van een foerageergebied van vleermuizen. Ook vormt het gebied geen lijnstructuur waar als vliegroute van gebruikt gemaakt kan worden door vleermuizen.

Vogels

In en rondom het projectgebied zijn soorten met jaarrond beschermde nestplaatsen volgens de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten' van het Ministerie van LNV (2009) aangetroffen. Het gaat in dit geval om ongeveer tien Huismussen die in de haag van Braam, Rode kornoelje en Laurierkers aan de westzijde van het terrein voorkomen. Deze broeden naar alle verwachting in een van de huizen in de directe omgeving van het projectgebied. In het projectgebied zelf zijn geen geschikte nestlocaties van de Huismus

aanwezig. Ook zijn er Pimpelmezen en Koolmezen waargenomen. Deze soorten zijn niet jaar rond beschermd maar worden als aandachtsoort beschouwd. Dit betekent dat wanneer nestplaatsen verdwijnen beoordeeld moet worden of er in de omgeving voldoende nestgelegenheid overblijft. Er zijn echter geen nestbomen voor deze soort binnen het projectgebied aangetroffen.

Er is een duivennest in de dennenbomen aan de oostzijde van het projectgebied waargenomen. Ook in de hagen en in de bomen om en op het terrein zullen algemene vogelsoorten zoals Merel, Roodborst, Winterkoning of Turkse tortel tot broeden kunnen komen. Nesten van deze vogelsoorten zijn uitsluitend beschermd gedurende de periode dat deze nesten in gebruik zijn, dat wil zeggen de broed- en nestperiode. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Het is in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderen of verstoren van deze nesten in deze periode. Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit is het geval in de periode september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep.

Voor jaar rond beschermde soorten zoals de Huismus is behalve de nestplaats ook het omringende functionele leefgebied beschermd. De soort maakt in het projectgebied gebruik van de dichte struikbeplanting. In de omgeving is nog redelijk wat geschikt groen aanwezig in de vorm van heggen en dichte struiken. Het verdwijnen van het groen zal daarom op korte termijn niet leiden tot wezenlijke aantasting van leefgebied van de huismus. Wel is aan te bevelen om aan zuidelijke rand van het projectgebied enige beplanting terug te brengen in de vorm van een haag of struikbeplanting van (bijvoorbeeld) liguster. Hiermee kan het voortbestaan van de Huismus op langere termijn worden gewaarborgd.

Overige diersoorten

Het voorkomen van vissen in het projectgebied is met zekerheid uit te sluiten vanwege het ontbreken van water. Als landbiotoop voor amfibieën en reptielen zal het projectgebied slechts een marginale functie hebben. Hooguit zullen algemene amfibieën zoals Gewone pad of Bruine kikker zich in de tuin kunnen ophouden. Voor dergelijke soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De winter is een slechte periode om ongewervelde dieren waar te nemen. Er zijn sporen aangetroffen van een oud wespennest aan de binnenkant van de schuur. Er staan enkele vlinderstruiken op het terrein, maar doordat beschermde ongewervelde diersoorten zeer specifieke eisen stellen aan hun leefomgeving is het voorkomen van beschermde soorten met voldoende zekerheid uit te sluiten.

Conclusie

Door de ontwikkeling van twee woningen op het perceel zullen er geen belangrijke natuurwaarden verloren gaan.

Het is aan te bevelen om de beplantingen waarin vogels kunnen broeden te verwijderen in de periode dat de kans op broedende vogels het kleinst is. Dit geldt ook voor de sloop van het schuurtje. Dit is het geval in de periode van september tot en met maart. Indien dit niet mogelijk is, is het nodig om voorafgaand aan de werkzaamheden de beplanting te laten controleren op aanwezige broedvogels. Wanneer dan geen vogels op het terrein nestelen, kan alsnog begonnen worden met de ingreep. Een ontheffing voor vogels is in dit geval niet nodig.

Om op langere termijn voldoende schuil- en foerageergelegenheid voor jaarrond beschermde vogelsoorten te garanderen, is het aan te bevelen om aan de zuidzijde van het projectgebied een beplantingstrook terug te brengen, bv. als ligusterheg of struikbeplanting.

4.6 Leidingen en infrastructuur

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en kaartgegevens van de Gasunie en Tennet komen op, of in de directe omgeving van, het projectgebied geen leidingen of kabels voor, met een dusdanige beschermingszone dat zij de ontwikkeling belemmeren.

4.7 Verkeerskundige aspecten

Één woning wordt ontsloten door middel van een uitrit op de Anthoniusstraat. De andere woning wordt aanvankelijk ontsloten door een nieuwe ontsluiting die aantakt op de Anthoniusstraat, maar zal na verloop van tijd ontsloten worden door het Hoefse Pad (zodra die in ere is hersteld). Als gevolg van het oprichten van beide woningen zal het aantal motorvoertuigbewegingen op de omliggende straten per etmaal niet in betekenende mate toenemen.

Parkeren vindt op eigen terrein plaats, daarvoor is voldoende ruimte aanwezig op het eigen perceel.

4.8 Beschermde en beeldbepalende elementen

Binnen het projectgebied en de directe omgeving zijn geen Rijksmonumenten gelegen. Tevens zijn in de omgeving geen Monumenten Inventarisatie Project (MIP)-objecten of andere beschermde en/of beeldbepalende elementen gelegen.

Vanuit beschermde en beeldbepalende elementen bestaan er kortom geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

4.9 Waterhuishouding

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Provincie Noord-Brabant heeft de watertoets opgenomen in haar Interim structuurvisie en de Paraplunota.

De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk.

Waterparagraaf digitale watertoets

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Verder zijn alleen de waterthema's hemelwater en huishoudelijk afvalwater van toepassing. De achterliggende selectiecriteria zijn in onderling overleg met gemeenten bepaald.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het provinciale waterplan van Noord-Brabant, het waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het Nationaal Waterplan, Waterbeheer 21^e eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Provinciaal waterplan 2010-2015 Noord-Brabant

Het Provinciaal Waterplan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015 en vormt een structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan vormt zowel een beleidskader, toetsingskader en beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Het ontwerp Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd.

Het Provinciaal Waterplan heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Water dient vele belangen. Om hiermee in dit plan evenwichtig te kunnen omgaan, hanteert de provincie Noord-Brabant de principes van de *people-planet-profit-benadering*. In Noord-Brabant zijn deze uitgangspunten vertaald in de Telos-driehoek. Vanuit de sociaalmaatschappelijke invalshoek (people) krijgen veiligheid tegen overstroming, bescherming tegen wateroverlast, een betrouwbare drinkwatervoorziening en goede recreatievoorzieningen aandacht. Vanuit de economische invalshoek (profit) heeft dit plan aandacht voor onder meer een goede watervoorziening voor industrie en landbouw en voor het transport over water. De derde invalshoek (planet) gaat uit van het water als voorwaarde voor een gezonde leefomgeving voor mens en natuur. Belangrijke thema's in dat kader zijn de verbetering van de waterkwaliteit, de verdrogingsbestrijding en de meer natuurlijke inrichting van de watersystemen.

Aandacht blijft nodig voor verbetering van de waterkwaliteit, onder meer door vermindering van stikstof afkomstig uit diffuse bronnen en voor verdrogingsbestrijding. Ook de inrichting van beken en kreken en de aanleg van ecologische verbindingzones langs waterlopen vragen om een impuls. Voor de verbetering van de waterkwaliteit wordt primair uitgegaan van de aanpak van de bronnen. Als dit niet mogelijk is, wordt ingestoken op procesgerichte maatregelen waarbij verontreinigende stoffen zoveel mogelijk worden verwijderd vóór ze zich via de watersystemen verder verspreiden. Als ook dat niet lukt, worden stoffen uit het watersysteem verwijderd door effectgerichte maatregelen (end-of-pipe). Op het vlak van omgaan met waterkwantiteit spelen de huidige inzichten over klimaatontwikkeling een belangrijke rol.

Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas

Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap Aa en Maas voor de periode 2010-2015. Binnen het beheergebied is het waterschap Aa en Maas verantwoordelijk voor het waterkeringenbeheer, het waterbeheer en het transporteren en zuiveren van afvalwater.

Waterschap Aa en Maas streeft de volgende missie na:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

Het waterschap wil met het waterbeheerplan inzetten op de realisatie van de maatschappelijke doelstellingen voor water:

- veilig en bewoonbaar beheergebied;
- voldoende water;
- schoon water;
- natuurlijk water.

Dit draagt wezenlijk bij aan de leefbaarheid van de regio.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Waterplan Gemert-Bakel

In het waterplan Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het waterplan vormt de basis voor het streven naar een duurzaam beheer van het watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. De gewenste toekomstige situatie met betrekking tot water is verwoord in een aantal streefbeelden, zoals Water als (mede)ordenend principe, Beperken van wateroverlast, Water vasthouden, Waterkwaliteit, Waterkwantiteit en Betrokkenheid. Onderdeel van het Waterplan is een maatregelenpakket, met daarin opgenomen de meest kansrijke maatregelen om de streefbeelden te verwezenlijken.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- Wateroverlastvrij bestemmen;
- 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;
- waterschapsbelangen.

Kenmerken van het watersysteem

De kenmerken van de watersystemen, zoals die voorkomen in het projectgebied (en omgeving), kunnen het beste beschreven worden door een onderverdeling te maken in de

soorten van water die in het gebied aanwezig zijn. Deze zijn onder meer: grondwater, oppervlaktewater, regen- en afvalwater.

Het projectgebied is in de huidige situatie onverhard gebied dat is gelegen aan de rand van Milheeze. Van stedelijke en dorpse gebieden is bekend dat de afvoer van hemelwater problemen op kan leveren, gezien de hoge mate van 'verstening' van deze gebieden.

Bodem en grondwater

Het projectgebied heeft volgens de provinciale wateratlas een grondwatertrap van VIII. Dit houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in de winter zich lager dan 120 cm beneden maaiveld bevindt. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ligt in de zomer lager dan 140 cm beneden het maaiveld. Het betreft dus een droog gebied.

Op de locatie is een indicatief infiltratieonderzoek⁷ uitgevoerd. Hieruit blijkt dat het bodemtraject tot circa 4 meter onder maaiveld overwegend bestaat uit zand, matig fijn, zwak siltig.

De indicatieve verzadigde doorlatendheid (infiltratiesnelheid) is bepaald door in twee peilbuizen enkelvoudige Slug-test uit te voeren.

Uit dit onderzoek blijkt dat in de verzadigde zone, de gemeten resultaten van de berekende doorlatendheid ter plaatse van meetpunt A (Anthoniusstraat) kleiner is dan de minimale limietwaarde voor infiltratie van hemelwater, die 0,4 meter per dag bedraagt. Ter plaatse van meetpunt B (landweg) overschrijdt de meetwaarde de minimale limietwaarde in ruime mate.

Als een infiltratievoorziening zal worden gerealiseerd kan daarbij een verticale doorlatendheid van de bodem ter plaatse, van ongeveer 0,6 meter per dag worden gehanteerd. Waarbij de beste locatie in de omgeving van meetpunt B is gelegen.

Oppervlaktewater

In of nabij het projectgebied is geen oppervlaktewater gelegen waarmee rekening gehouden dient te worden.

Afvalwater

Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsysteem.

Hemelwater

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

⁷ Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek plangebied Milheeserstraat 2 Milheeze, 16 december 2010, projectnummer: AM10474a

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het projectgebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan- als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het projectgebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het projectgebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het projectgebied zelf;
- het projectgebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het projectgebied.

Overzicht verhardingstoename/afkoppeling hemelwateroppervlak

Huidige situatie

- Grootte plangebied (m²): 1.585 m²
- Verhard oppervlak (m²): 0 m²

Toekomstige situatie

- Grootte plangebied (m²): 1.585 m²
- Verhard oppervlak (m²): circa 400 m²

Uit bovenstaande gegevens is op te maken dat in de nieuwe situatie sprake is van een toename van het verhard oppervlak van circa 400 m² (fictieve oppervlakte per woning van 10 * 15 m = 150 m², oprit, stoep en dergelijke is gesteld op 50 m² per woning).

Overschotten aan hemelwater worden zo min mogelijk afgewenteld op benedenstrooms gelegen gebieden. Dit betekent dat schoon afstromend hemelwater zoveel mogelijk binnen het projectgebied wordt vastgehouden. Hierbij hanteert het waterschap het beleid dat een aantal afwegingsstappen in een vaste volgorde wordt afgewogen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer. Alleen als het nodig is vindt vertraagde afvoer plaats via een leggerwatergang, of een watergang die hier direct of indirect mee in verbinding staat.

Via nader te bepalen infiltratievoorzieningen (infiltratiekragen o.i.d.) vindt volledige infiltratie van hemelwater plaats binnen het projectgebied. De woningen worden voorzien van zelfstandige voorzieningen.

Bij extreme neerslag (T is groter dan $10 + 10\%$) vindt een overstort plaats op het gemeentelijke rioleringsstelsel om lokale wateroverlast en schade te voorkomen.

Bij de ontwikkeling worden geen uitlopende bouwmaterialen toegepast.

5. AFWEGING BELANGEN

De heer H. Relou wil twee nieuwe woningen oprichten achter zijn woning, gelegen aan de Milheesestraat 2 te Milheeze. Één van deze woningen is geprojecteerd in het bebouwingslint van de Anthoniusstraat, de andere is geprojecteerd aan de achterzijde van het perceel, aan een vroegere landweg, genaamd Hoefse Pad.

Conform het vigerende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” is de realisatie van de twee woningen echter niet toegestaan. Aangezien het vigerende bestemmingsplan de geprojecteerde woningen niet toestaat, heeft de initiatiefnemer een verzoek om planologische medewerking ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel. Burgemeester en wethouders hebben aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de geprojecteerde ontwikkeling.

De gemeente Gemert-Bakel is doende met de herziening van het bestemmingsplan voor de kern van Milheeze. Onderhavige ontwikkeling kan hierin worden opgenomen indien een complete ruimtelijke onderbouwing is aangeleverd, inclusief de rapportages van de noodzakelijke aanvullende onderzoeken. Dit rapport voorziet hierin.

Tegen de oprichting van de woningen bestaan uit ruimtelijk en stedenbouwkundig oogpunt geen overwegende bezwaren, doordat de woningen in of tegen de kern worden gerealiseerd, achter of in een bebouwingslint.

Aan de voorwaarden, die zowel het rijks-, provinciaal als het gemeentelijk beleid stellen, wordt tevens voldaan.

Vanuit verschillende oogpunten (bodem, archeologie, etc.) is gekeken naar de projectlocatie. Geconcludeerd kan worden dat de woningen niet worden belemmerd door aanwezige, storende milieuaspecten. Ten slotte wordt met het initiatief geen schade toegebracht aan de omringende natuur- of landschapselementen.

Op basis van het voorgaande wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenomen oprichting van twee woningen aan de Anthoniusstraat / Hoefse Pad uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is en in het nieuwe bestemmingsplan voor Milheeze ter plaatse twee bouwrechten kunnen worden opgenomen.

2.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: het plan betreft een particulier initiatief. De plankosten zijn voor de initiatiefnemer.

Maatschappelijke haalbaarheid: zie hierboven.

2.3. Hof 7 in Milheeze

2.3.1 Planbeschrijving

De gemeente Gemert-Bakel heeft het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan de bouw van een 2-kapper boerderij op het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel & Milheeze, sectie A, nummer 1850. Hierbij wordt een boerderij gerealiseerd op een perceel wat thans in gebruik is als tuin/weide van woonhuis Hof 7, de huidige woning van de aanvrager. Het verzoek past niet binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan. Qua maatvoering voldoet de woning aan de maatvoering zoals die in het bestemmingsplan wordt voorgeschreven. Stedenbouwkundig zijn er randvoorwaarden opgesteld waaraan het schetsplan voor de boerderij voldoet. Middels een halfjaarlijkse herziening kan medewerking verleend worden aan dit verzoek. Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat het bouwen van de boerderij voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In zijn vergadering van 16-09-10 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen middels het doorlopen van een procedure ex artikel 19.2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Echter door de lange tijd die er verstreken is, is het juridisch niet meer mogelijk een artikel 19.2 procedure te volgen. Het plan wordt daarom meegenomen worden met de halfjaarlijkse herziening van het bestemmingsplan.

2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

1. Inleiding

1.1 Relatie met reconstructie

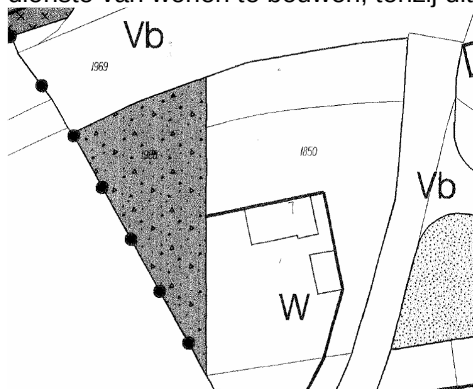
Het verzoek betreft het realiseren van 2 extra woningen op een inbreidingslocatie in het woongebied van de kern Milheeze. Het Reconstructieplan is hierop niet rechtstreeks van toepassing. De reconstructie voorziet in een ruimtelijk raamwerk om de leefbaarheid van het platteland te vergroten. Onderhavige locatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Milheeze. Het verlenen van medewerking aan inbreidingslocaties eerder dan aan uitbreidingslocaties ligt in de lijn van de doelstellingen van het Reconstructieplan.

1.2 Provinciaal beleid

In het provinciaal beleid zoals neergelegd in 'verordening ruimte' art.2.1.6. geeft de gemeente de mogelijkheid om woningen toe te voegen. Echter dient het zich te houden aan de afspraken die daar omtrent in het regionaal planningsoverleg zijn gemaakt. Het realiseren van 2 woningen voldoet aan de afspraken en valt binnen de regelingen van het woningbouwprogramma.

1.3 Bestemmingsplan

Onderhavige locatie is volgens het vigerende bestemmingsplan 'woninguitbreiding 2008' bestemd als 'Woondoeleinden'. De plankaart is van het bestemmingsplan 'Kom Bakel Milheeze en De Rips'. Op grond van de voorschriften bij deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij dit anders is aangegeven.



Het bestemmingsplan is opgezet als een beheersplan en laat nieuwe ontwikkelingen in de vorm van het toevoegen van een nieuwe woning aan de woningvoorraad niet toe, tenzij dit op de plankaart nader is aangegeven. Dat is niet het geval. Echter, de mogelijkheid van inbreiding in het woongebied van de gemeente Gemert-Bakel is altijd onderkend, zij het dat hiertoe particulier initiatief wordt afgewacht. Dit betekent dat per jaar hiervoor ruimte is gereserveerd in het woningbouwprogramma. Voor 2010/2011 is hiervoor nog ruimte in het woningbouwprogramma. Onderhavig verzoek voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw op inbreidingslocaties. Het feit dat er op de beoogde bouwlocatie in vroegere tijden een langgevelboerderij heeft gestaan is een fraaie aanleiding om het vroegere beeld van een omsloten hof (vandaar de straatnaam) in ere ter herstellen door beoogd bouwplan

Beleidsnotitie

De gemeente stelt een prioriteit bij de invulling van inbreidingslocaties. In de "Structuurvisie + Duurzaam verbinden Gemert-Bakel" zijn de randvoorwaarden vastgesteld. Hieronder enkele kernpunten uit de structuurvisie

- Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.
- Cultuurhistorie is van belang. We zullen aan de slag gaan met het versterken van oude gehuchten.

Aanleiding structuurvisie:

De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de Structuurvisie+ is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. Deze wet schrijft het hebben van een structuurvisie verplicht voor. Daarnaast was de aanwezige Structuurvisie + uit 2004 aan een actualisatie toe.

Doelstelling

De Structuurvisie+ 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 ontwikkeling van Gemert-Bakel is gebaseerd op de drie pijlers: ruimte, mensen & middelen en hun onderlinge relaties. Deze pijlers vormen dan ook de basis voor deze Structuurvisie

+ . Dit is een document op hoofdlijnen; een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

Wettelijke basis

Het hebben van een structuurvisie is voorwaarde voor het kunnen sluiten van overeenkomsten, waarin een financiële bijdrage wordt gevraagd. De gemeente mag een financiële bijdrage volgens de wet alleen vragen, indien er een structuurvisie is vastgesteld, waarin de (gewenste) ruimtelijke ontwikkeling is vastgelegd. Ook moet in de structuurvisie een relatie worden gelegd tussen de ontwikkelingsmogelijkheden (particuliere initiatieven) en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten. De gemeente Gemert-Bakel denkt mee met initiatiefnemers, die buiten de kaders van het bestemmingsplan en binnen de kaders van de Structuurvisie, specifieke ontwikkelingen willen. Ook kent de gemeente tal van projecten, die zij graag zou willen uitvoeren. In het recente verleden ontbraken de financiën; de Wro biedt – met de Structuurvisie nieuwe stijl – de juridische basis om de initiatiefnemers een financiële bijdrage te vragen. Deze bijdrage wordt geïnvesteerd in verschillende projecten. Doelstelling is 'samen investeren in duurzame ruimtelijke kwaliteit'.

Leeswijzer

De basis voor de Structuurvisie + wordt gevormd door de visie. In aanvulling hierop bevat de Structuurvisie + een uitvoeringsdeel en exploitatiedeel, waarin aangegeven wordt hoe de gewenste projecten daadwerkelijk uitgevoerd en gefinancierd zullen worden. Een belangrijk onderdeel van de Structuurvisie + is de verbeelding. Deze legt de ambities uit het onderdeel 'visie' ruimtelijk vast.

2. Gebieds / projectoriëntatie

Natuur en landschap

Rooiactiviteiten worden in samenspraak met de gemeente Gemert-Bakel gemaakt.

Deze inventarisatie is reeds gemaakt en heeft geen knelpunten opgeleverd. Wel is het noodzakelijk om 2 beeldbepalende en monumentale bomen te omheinen met een hekwerk bij de uitvoering. Voor het realiseren van de 2 onder 1 kap boerderij is het noodzakelijk een omgevingsvergunning met de activiteit kappen aan te vragen.

Milieu (hinder en veiligheid)

De locatie ligt in het woongebied van de kern Milheeze. Als zodanig vinden er geen bedrijfsmatige activiteiten plaats in de buurt van de locatie, ook niet in de vorm van een aan huis gebonden beroep. Van enige milieutechnische aspecten in de zin van beïnvloeding door of van hindercirkels is dan ook geen sprake.

Milieu (luchtkwaliteit)

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inpraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in juni 2005 als onderdeel van de Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005 het deelrapport gemeente Gemert-Bakel uitgebracht. Uit het bij dit rapport behorende onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen. Uit de rapportage kan worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit rapport is niet geheel valide, de Provincie heeft het namelijk niet geaccepteerd, omdat er uitgegaan wordt van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Echter een groot deel van de bepalingen zullen inhoudelijk ongewijzigd blijven. Onderhavig project voorziet in het oprichten van een 2-kapper boerderij binnen de bebouwde kom. De verkeersaantrekkende werking van een dergelijk project is nihil. Een individueel, kleinschalig bouwproject als het onderhavige leidt niet tot een overschrijding van de gestelde normen voor luchtkwaliteit.

Milieu (water)

'Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.'

Milieu (geluid)

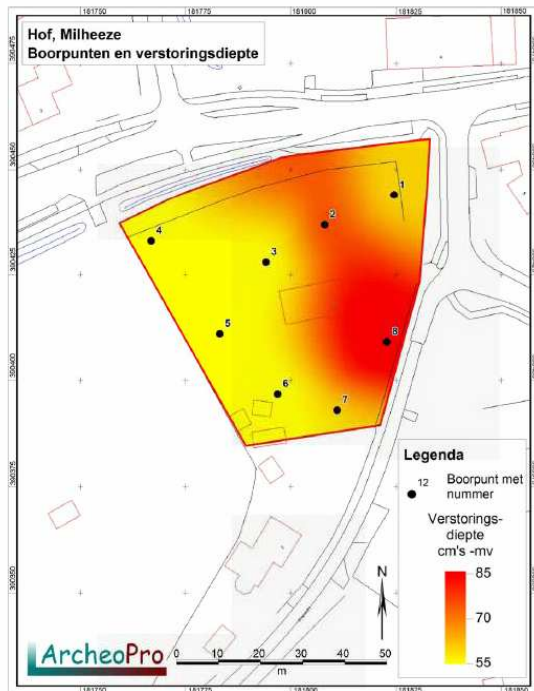
Vrijwel de gehele kern van Milheeze is een 30 km. gebied. Ook het gebied waarin de woning komt te liggen, is een 30 km. gebied. Dit wil zeggen dat een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Landbouw en veeteelt

n.v.t.

Cultuurhistorie:

Op 9 september 2010 heeft ArcheoPro, in opdracht van de heer Cornelissen, een inventariserend veldonderzoek (IVO-O) verricht in het plangebied "Hof 7 in Milheeze". Het onderzoek bestond uit een bureau- en booronderzoek.



Figuur 13: Boorpunten met verstoringsdiepten.

ArcheoPro Archeologisch rapport nummer 1095, *Hof, Milheeze Gemeente Gemert-Bakel Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O); bureauonderzoek en karterend booronderzoek* (Maastricht 2010).

De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt hierop het selectiebesluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied Hof 7 in Milheeze betreffende archeologisch onderzoek

Stedenbouw

- Voor het onderhavige bouwplan aan de Hof 7 is een beeldkwaliteitplan (BKP) vastgesteld. Door de stedenbouwkundige van de gemeente Gemert-Bakel is het bouwplan getoetst aan het betreffende BKP. Randvoorwaarde is voornamelijk het terugbrengen van de historische bebouwing welke vroeger het Hof vormde. Daartoe wordt de destijds gesloopte langgevelboerderij in vorm en massa zoveel mogelijk teruggebouwd op dezelfde locatie als de oude langgevelboerderij destijds stond. Hierdoor krijgt 'buurtschap het Hof' weer een krachtige beslotenheid en duidelijke entree naar het Hof. Het plan wordt meegenomen in bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden' herziening april 2011. Het plan valt binnen de voorschriften die zijn opgesteld in dit bestemmingsplan;
- Inritten zoals aangegeven in de situatietekening is gelegen tussen de bomen door. De situatie is beoordeeld door de verkeerskundige van de gemeente en voldoet aan de gestelde voorwaarden. De breedte mag niet meer bedragen dan 4 meter en het materiaal van de inrit dient te gebeuren in overleg met de gemeente.

Volkshuisvesting

Per jaar is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor woningen die tot stand komen door particuliere initiatieven. Voor 2010/2011 is er voor dergelijke initiatieven nog ruimte.

2.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het bouw- en woonrijp maken van de grond, worden middels een exploitatieovereenkomst verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van de vrijstelling is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Maatschappelijke haalbaarheid: aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de bouw van 2 wooneenheden,
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse,
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid,
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische effecten op,
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op,
- realisatie van onderhavig plan frustreert geen voor de omgeving belangrijke cultuurhistorische aspecten,
- de waterparagraaf is conform de richtlijnen van het waterschap opgesteld.

2.4. Kerkeind 9-13 Milheeze

2.4.1 Planbeschrijving

R. van den Brand Vastgoed BV te Schijndel (hierna verder te noemen: de initiatiefnemer) heeft op 19 december 2008, na toepassing van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO), een bouwvergunning verleend gekregen voor de bouw van een appartementengebouw voor 12 appartementen aan het Kerkeind 9-13 te Milheeze.

Afbeelding 1: voorgevel 12 appartementen



De initiatiefnemer heeft om redenen van financieel-economische aard vervolgens besloten om geen gebruik te maken van de bouwvergunning en deze te vervangen door een gewijzigd bouwplan. Het gewijzigde bouwplan heeft betrekking op 21 kleinere koopappartementen.

Afbeelding 2: voorgevel 21 appartementen



Ten behoeve van voormeld vrijstellingsbesluit ex artikel 19 lid 2 WRO is destijds reeds een ruimtelijke onderbouwing gemaakt welke in feite in onderhavige ruimtelijke onderbouwing als herhaald en ingelast moet worden beschouwd. De 'oude' ruimtelijke onderbouwing dient echter op onderdelen aangepast te worden, met name omdat het aantal appartementen is toegenomen. Het nieuwe woonblok zal evenwel wat betreft massa, situering, aanzicht, uitstraling en beeldkwaliteit niet wezenlijk verschillen van het reeds vergunde woonblok. Het gewijzigde plan is tevens in overeenstemming met het volkshuisvestingsbeleid.

Onderhavige notitie heeft derhalve betrekking op de 21 appartementen en vormt de door de gemeente gevraagde ruimtelijke onderbouwing en verantwoording van het gewijzigde bouwplan. Burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel hebben besloten om deze ruimtelijke onderbouwing te implementeren in de eerstvolgende versie van de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel welke gepland staat voor april 2011. Op 26 juni 2010 is de bouwaanvraag ingediend voor de 21 appartementen.

2.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Onderhavige notitie heeft derhalve betrekking op de 21 appartementen en vormt de door de gemeente gevraagde ruimtelijke onderbouwing en verantwoording van het gewijzigde bouwplan.

In de vergadering van 19-10-2010 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel hebben besloten om deze ruimtelijke onderbouwing te implementeren in de eerstvolgende versie van de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel welke gepland staat voor april 2011. Op 26 juni 2010 is de bouwaanvraag ingediend voor de 21 appartementen. Na ondertekening van de exploitatie- en planschadeovereenkomst door de initiatiefnemer is de gemeente overgegaan tot verlening van de bouwvergunning.

2.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

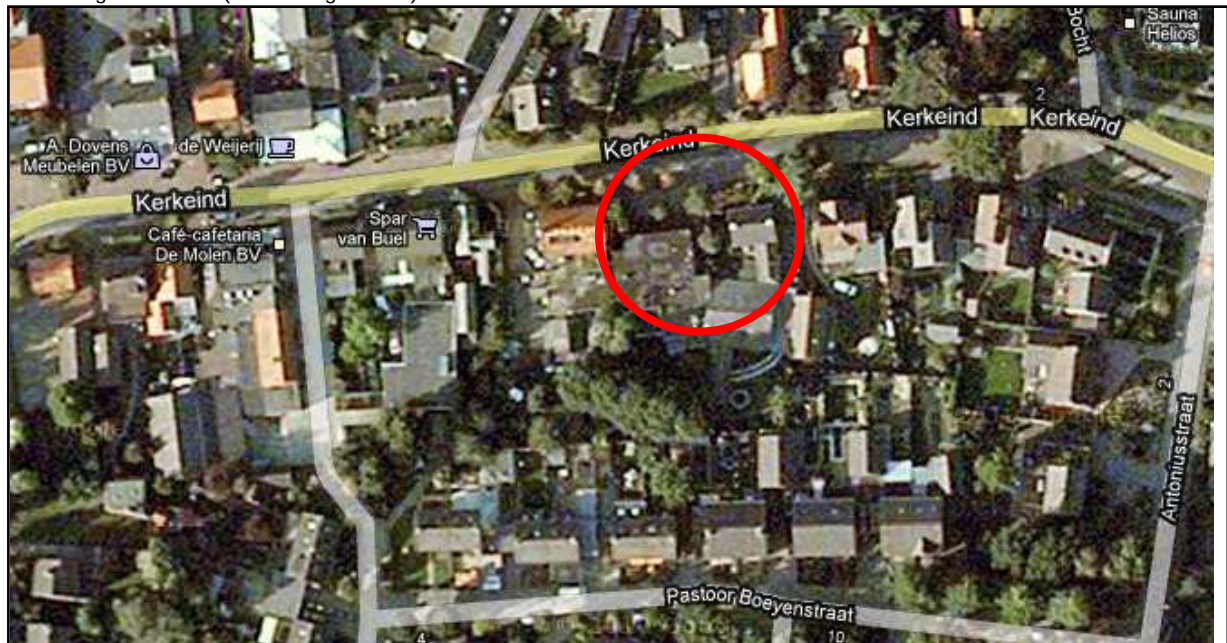
1. Inleiding

1.1. Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie ligt aan het Kerkeind 9-13 te Milheeze en is kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie P, nummers 1344, 1345 en 1346.

De locatie is op dit moment braakliggend. De voormalige bebouwing van de Rabobank en het café met bovenwoning is gesloopt. In de directe omgeving van de planlocatie liggen hoofdzakelijk woningen.

Afbeelding 3: luchtfoto (bron: Google Earth)



1.2 Doel ruimtelijke onderbouwing

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt de basis gelegd voor de planologische en juridische regeling van het gewijzigde bouwplan in de eerstvolgende versie van de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Dit bestemmingsplan is door de Gemeenteraad van Gemert-Bakel (gewijzigd) vastgesteld op 26 september 2002. De (gedeeltelijke) goedkeuring door provincie Noord-Brabant vond plaats op 6 mei 2003. De geldende bestemmingen zijn 'horeca' en 'kantoordoeleinden'. Wonen is niet toegestaan. Voor een verdere beschouwing over het vigerende bestemmingsplan wordt verwezen naar de paragraaf Gemeentelijk beleid.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan het Kerkeind 9-13 te Milheeze, gemeente Gemert-Bakel. De gemeente telt 28.751 inwoners (1 januari 2010, bron: CBS) en heeft een oppervlakte van 123,62 km². De gemeente ontstond op 1 januari 1997 door een samenvoeging van de voormalige gemeenten [Gemert](#), Bakel en Milheeze. In de directe omgeving van het plangebied zijn hoofdzakelijk woningen gelegen.

Zoals hiervoor opgemerkt, is de locatie op dit moment braakliggend. De voormalige bebouwing van de Rabobank (op nummer 9) en het café met bovenwoning (op nummer 13) is gesloopt.

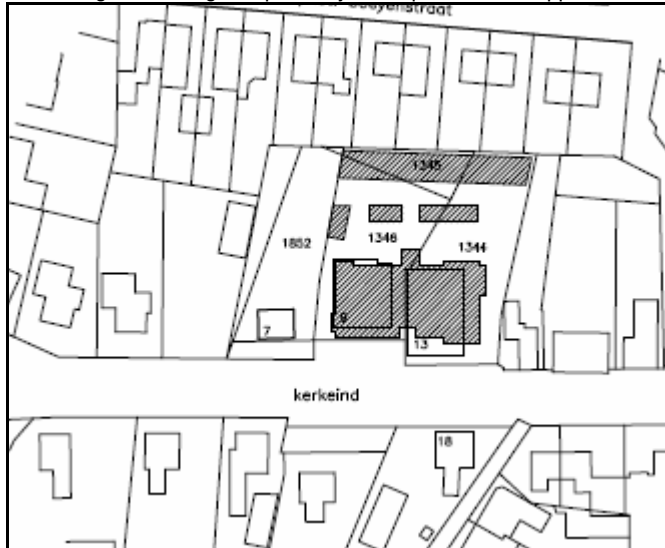
De planlocatie wordt rechtstreeks ontsloten op het Kerkeind.

2.2 Planbeschrijving

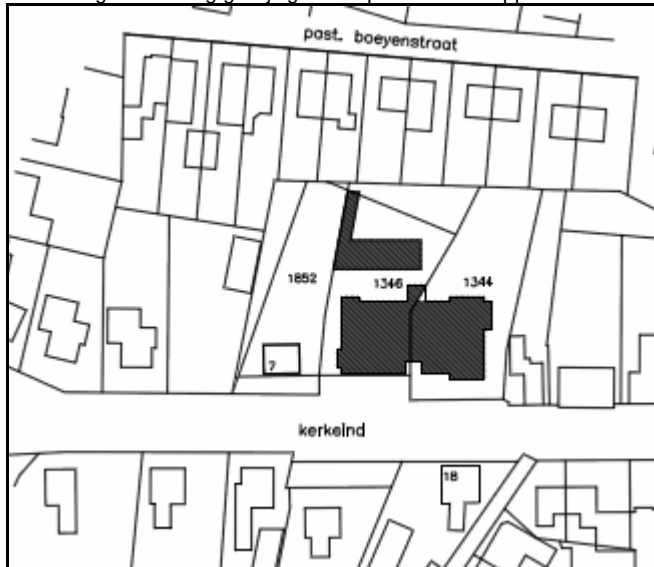
Het nieuwe plan heeft betrekking op de realisatie van één nieuw hoofdgebouw ten behoeve van de appartementen, 21 bergingen die achter het appartementengebouw liggen en de aanleg van parkeerplaatsen die deels voor en deels achter het gebouw liggen.

De nieuwbouw bestaat uit drie bouwlagen, waarbij de voorgevel en de zijgevels zijn voorzien van dakhellingen. Zie ook onderstaande afbeeldingen 4 t/m 8 voor het ontwerp van het bouwplan.

Afbeelding 4: situering oorspronkelijk bouwplan voor 12 appartementen



Afbeelding 5: situering gewijzigd bouwplan voor 21 appartementen



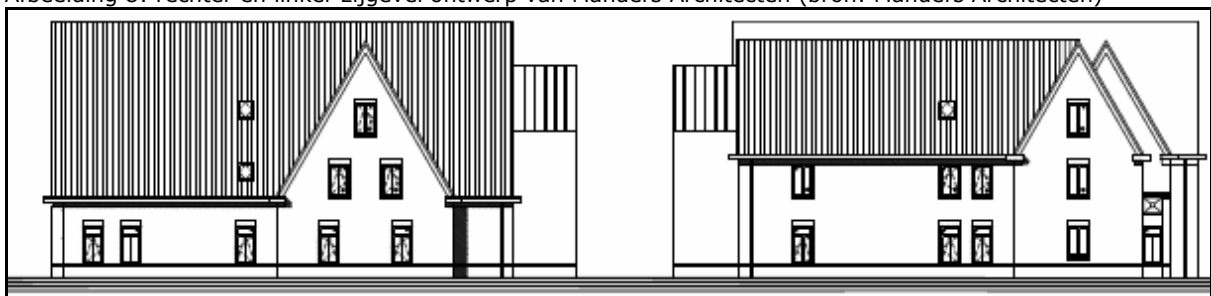
Afbeelding 6: straatwand ontwerp van Manders Architecten (bron: Manders Architecten)



Afbeelding 7: achtergevel ontwerp van Manders Architecten (bron: Manders Architecten)



Afbeelding 8: rechter en linker zijgevel ontwerp van Manders Architecten (bron: Manders Architecten)



3. Beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. Versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie.
2. Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland.
3. Waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden.
4. Waarborging van de veiligheid.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin. Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concrete invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie), de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

3.2.2 Conclusie

Het bouwplan strookt met de nationale doelstelling om krachtige steden en een vitaal platteland te bevorderen.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening is vervangen door de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant welke op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking is getreden.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie (de Structurenkaart, zie afbeelding 9) ligt het plangebied in de 'Stedelijke structuur' met de nadere aanduiding 'Kern in het landelijk gebied'. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant.

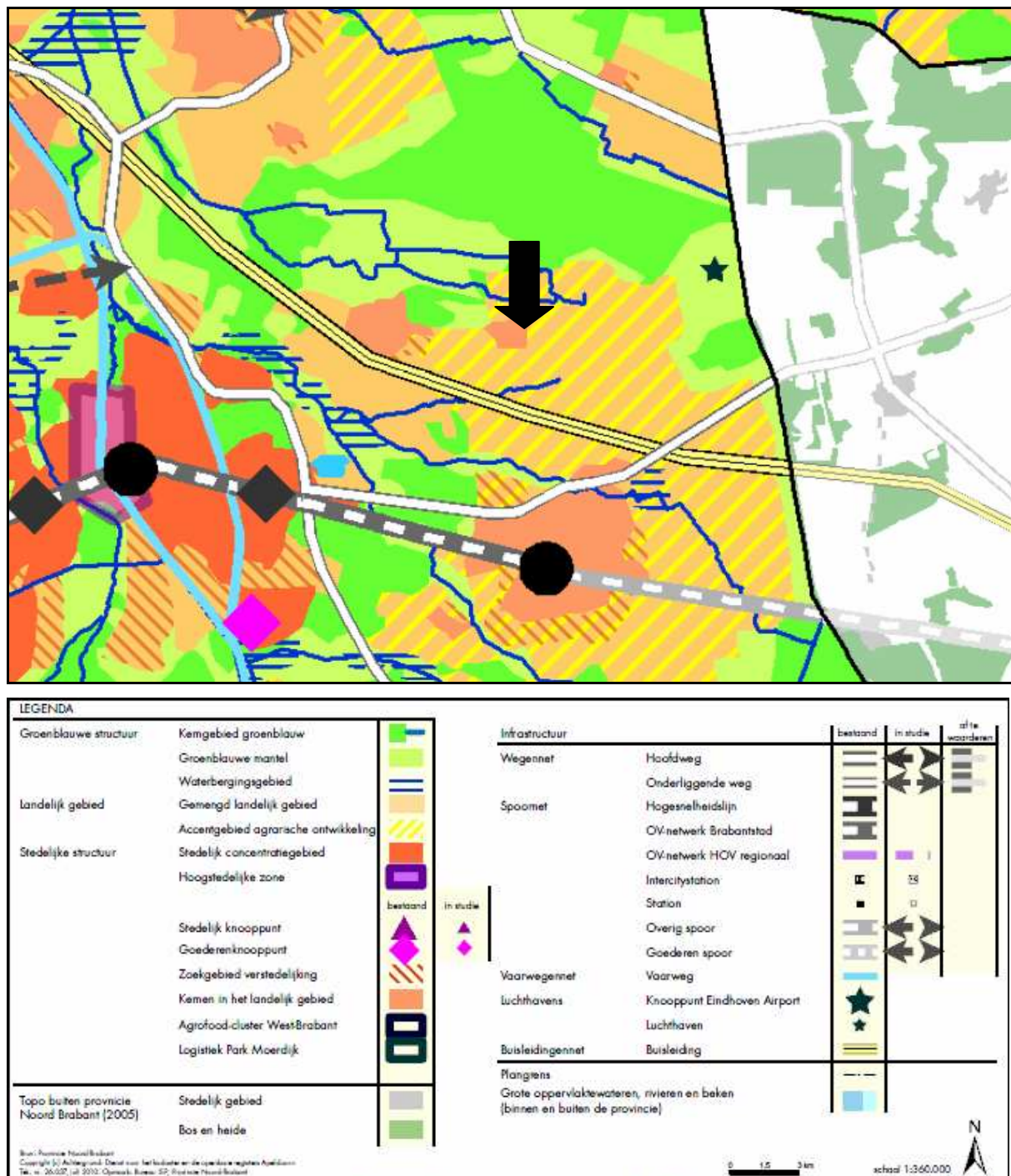
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Zorgvuldig omgaan met de beschikbare ruimte betekent ook dat er aandacht is voor de kwalitatieve vraag naar woon- en werklocaties; het is soms nodig nieuwe ruimte aan te snijden om in de kwalitatieve vraag te voorzien. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen).

De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

In paragraaf 3.3.4 (Conclusie) wordt verder ingegaan op de relatie tussen de provinciale beleidskaders en onderhavige plannen.

Afbeelding 9: uitsneden Structurenkaart en legenda behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening met zwarte pijl aangegeven de kern Milheeze



3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 is op 17 december 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 maart 2011 in werking getreden.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

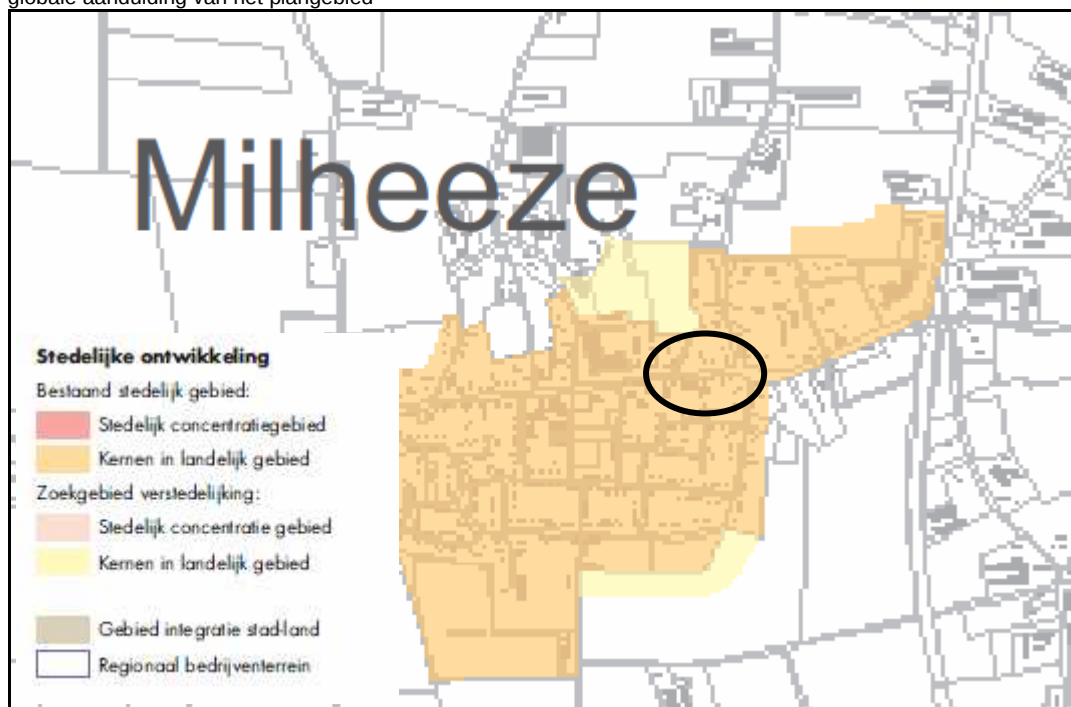
De Verordening Ruimte houdt in dat provincies, ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening, algemene regels kunnen stellen omtrent de inhoud van onder andere bestemmingsplannen en beheersverordeningen. De inhoud van de verordening heeft op twee manieren invloed op bestemmingsplannen:

1. gemeenten moeten bestaande bestemmingsplannen binnen een jaar aanpassen, conform de inhoud van de verordening, tenzij een andere termijn is aangegeven in de verordening;
2. alle nieuwe bestemmingsplannen die worden opgesteld dienen te voldoen aan (inhoud van) de verordening.

De inhoud van de verordening bestaat uit de nationale belangen die voortkomen uit de AMvB Ruimte en de provinciale belangen (voor het grootste gedeelte opgenomen in de structuurvisie). Het is mogelijk om binnen de verordening onderscheid te maken tussen gebieden en thematische aspecten.

De planlocatie is volgens de Verordening ruimte gelegen in het 'bestaand stedelijk gebied' (zie onderstaande afbeelding 10). In de verordening wordt het stedelijk gebied gedefinieerd als het 'gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'.

Afbeelding 10: uitsneden verbeelding en legenda Verordening ruimte (kaartlaag Stedelijke ontwikkeling) met zwart omlijnd de globale aanduiding van het plangebied



3.3.3 Conclusie

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied en vormt een inbreidingslocatie. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

Verder voorziet het bouwplan in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Er wordt primair gebouwd voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Geconcludeerd kan worden dat het provinciale ruimtelijke beleid niet aan de realisatie van de plannen in de weg staat.

3.4 Gemeentelijk beleid

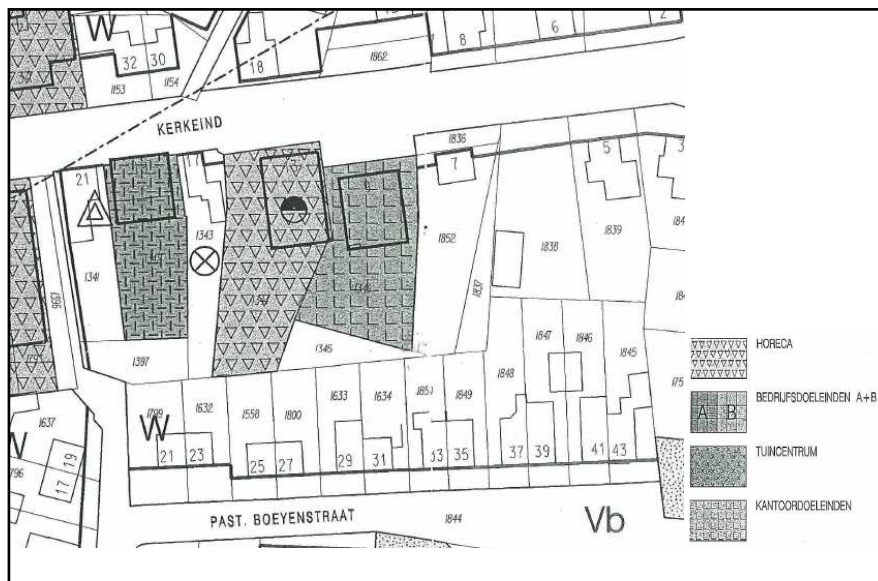
3.4.1 Bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Dit bestemmingsplan is door de Gemeenteraad van Gemert-Bakel (gewijzigd) vastgesteld op 26 september 2002. De (gedeeltelijke) goedkeuring door provincie Noord-Brabant vond plaats op 6 mei 2003.

De geldende bestemmingen zijn 'horeca' en 'kantoordeeleinden'. Wonen is niet toegestaan.

Het is binnen deze bestemmingen niet mogelijk om het bouwplan te realiseren. Dit betekent dat het huidige planologische en juridische kader vervangen dient te worden om het initiatief te verwezenlijken. Onderliggende ruimtelijke onderbouwing biedt hiervoor de basis.

Afbeelding 11: uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'



3.4.2 Algemeen

Wonen in Gemert-Bakel

De Gemeenteraad heeft de afgelopen jaren door het vaststellen van diverse beleidsstukken de lijn met betrekking tot de volkshuisvesting in Gemert-Bakel uitgezet. Op hoofdlijnen ziet het volkshuisvestingsbeleid Gemert-Bakel er als volgt uit:

- bouwen naar behoefte op basis van migratiesaldo nul. Kwantitatief betekent dit dat er in Gemert-Bakel tussen de circa 135 en 150 woningen per jaar gebouwd mogen worden;
- voor elke bewoner van Gemert-Bakel is er een passende woning beschikbaar;
- er wordt specifiek beleid gevoerd voor de doelgroepen starters en senioren;
- starters zijn en blijven in het volkshuisvestingsbeleid een van de prioritaire doelgroepen;
- minimaal 1 keer per jaar zullen de ontwikkelingen in de woningbouw gemonitord worden;
- de gemiddelde wachttijd voor een bouwkaai in de kernen Gemert en Bakel is ongeveer 1 jaar. Voor de overige kernen is er nagenoeg geen wachttijd;
- de wachttijd voor een huurwoning voor actief woningzoekenden² is maximaal 1 jaar;
- met 'Goed Wonen' worden (meerjarige) prestatieafspraken gemaakt;
- in het door de gemeenteraad vastgestelde Regionale Woningbouwprogramma is voor de periode 2010 – 2020 een groei in de woningvoorraad voorzien van 930 woningen. Van dit aantal zal 40 % (= 372 woningen) behoren tot de sociale sector (koop en huur).

Woonvisie

De gemeente Gemert-Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de Raad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009-2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in onze gemeente de komende jaren te bevorderen.

De woonvisie vormt samen met het (jaarlijkse) het Regionale Woningbouwprogramma 2010-2020 en de jaarlijkse monitor wonen een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Regionaal Woningbouwprogramma (SRE)

Het regionaal woningbouwprogramma is door de Raad vastgesteld op 29 oktober 2009

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 huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders;
- 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. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

Woningvoorraad 2009

De feitelijke woningvoorraad in 2009 per ultimo 2009 heeft een omvang van 11.138 woningen.

Migratie Gemert-Bakel

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 verhuiskbewegingen op nul wordt gesteld. Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd. Kortom, de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo. In de afgelopen 10 jaren hebben zich 8.805 personen in Gemert-Bakel gevestigd en zijn er 8.681 vertrokken. Per saldo is de bevolking door migratieprocessen in aantal met 124 gestegen. Per saldo is er vooral in de jaren 2003-

2006 sprake van negatieve migratie en vanaf 2007 is die omgezet in een stijgend positief saldo. Of deze ontwikkeling zich doorzet, is nog onzeker. In de eerste helft van 2009 zijn zowel het aantal vestigingen als vertrekken sterk teruggelopen (respectievelijk 20% en 27% van het jaarcijfer 2008); per saldo zijn er in de 1^e helft van 2009 evenveel mensen binnenkomen als vertrokken, zodat het migratiesaldo 0 is.

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 zo nodig te komen tot bijstelling van plannen c.q. beleid.

3.4.3 Woningbouwprogramma

Ieder jaar wordt een woningbouwprogramma opgesteld voor het komende jaar. Uitgangspunt daarbij is bouwen naar behoefte op basis van migratiesaldo nul. Kort samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in onze gemeente.

3.4.4 Subsidieregeling goedkope koopwoningen van de provincie

In het bestuursakkoord 2007-2011 van de provincie is opgenomen om vaart te houden in de woningbouw in de provincie. Daartoe is door het provinciaal bestuur de stimuleringsregeling goedkope koopwoningen vastgesteld. Doel van de regeling is meer goedkope koopwoningen te realiseren. Het bouwplan past in dit kader.

3.4.5 Conclusie

Met de realisering van het voorliggende bouwplan komt er doorstroming op de woningmarkt. Doorstroming is van belang om balans te hebben en te houden op de woningmarkt. Dit zal vrijwel zeker ook een positieve uitwerking hebben op de wachttijd voor woningzoekenden voor huurwoningen en zal dichterbij in de buurt komen van het door de Gemeenteraad geformuleerd uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte. Starters zijn en blijven een prioritaire doelgroepen. Deze doelgroep verdient dan ook extra aandacht en een steuntje in de rug. Daarom moet er aanbod komen van goedkope koopwoningen. Dit bouwplan levert een bijdrage leveren aan het hiervoor genoemde. Door middel van de bouw van 21 koopappartementen wordt in de eerste plaats (op schaal) voldaan aan de woningbouwbehoefte binnen de gemeente Gemert-Bakel. Ook zijn de appartementen voor bepaalde bevolkingsgroepen beter toegankelijk (passend huisvesten).

Uitgangspunt voor de bouw van de 21 koopappartementen is dat ze gebouwd worden voor de plaatselijke bevolking. Er wordt voldaan aan het 'bouwen voor migratiesaldo-nul'. Het bouwplan zal in 2012 worden opgenomen in het woningbouwprogramma. Geconcludeerd kan worden dat het gemeentelijke ruimtelijke beleid niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staat.

4. Milieuhygiënische aspecten

4.1 Geluid

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in de ruimtelijke onderbouwing aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

In artikel 74, 76 en 76a van de Wet geluidhinder staat opgesomd wanneer een geluidonderzoek noodzakelijk is. In artikel 74 staat tevens beschreven dat voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur er geen geluidonderzoek hoeft plaats te vinden.

De weg Kerkeind is gelegen in een 30 km/u zone welke geldt voor de gehele kom van Milheeze. Aldaar geldt aldus een maximum snelheid van 30 km. Om deze reden heeft de gemeente Gemert-Bakel, op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk gevonden.

Het aspect geluid staat niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg. Nader akoestisch onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.2 Bodem

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

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Lankelma Geotechniek Zuid b.v. te Oirschot heeft een verkennend bodemonderzoek voor de bouwlocatie uitgevoerd.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen beschreven in de Nederlandse Norm NEN 5740 (oktober 1999): 'onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek'. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van toekomstige nieuwbouw. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 1.

Het aspect bodem staat niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Water

4.3.1 Watertoets

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat.

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een

vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Nieuwe plannen dienen in ieder geval te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Op 8 februari 2011 is door MILON bv te Schijndel een herziene watertoets uitgevoerd. De watertoets is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

In de herziene watertoets is de huidige regelgeving van het Waterschap Aa en Maas gehanteerd. Hierbij is gebruik gemaakt van de HNO-tool. De watertoets is tot stand gekomen in overleg met de gemeente Gemert-Bakel en het Waterschap Aa en Maas.

Voor de conclusies en aanbevelingen van MILON bv wordt verwezen naar bijgevoegde watertoets. Op deze plaats wordt volstaan met de mededeling dat de initiatiefnemer de noodzakelijk geachte infiltratie- of bergingsvoorzieningen zal treffen. Daarmee staat het aspect water niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg.

5. Motivering van het plan

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt met name aandacht besteed aan de eventuele aanwezigheid van bijzondere waarden en de ruimtelijke effecten van de plannen op de directe en indirecte omgeving. De paragrafen van dit hoofdstuk zullen de verschillende aspecten afzonderlijk en in samenhang behandelen.

5.2 Inpassing in bestaande situatie

5.2.1 Cultuurhistorie en archeologie

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die in september 2007 in werking is getreden. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt een verplichting in tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Er is bij implementatie bewust gekozen voor een vergaande integratie van de zorg voor archeologische waarden in de ruimtelijke ordening. Hiermee is het Europese Verdrag van Valletta geïmplementeerd.

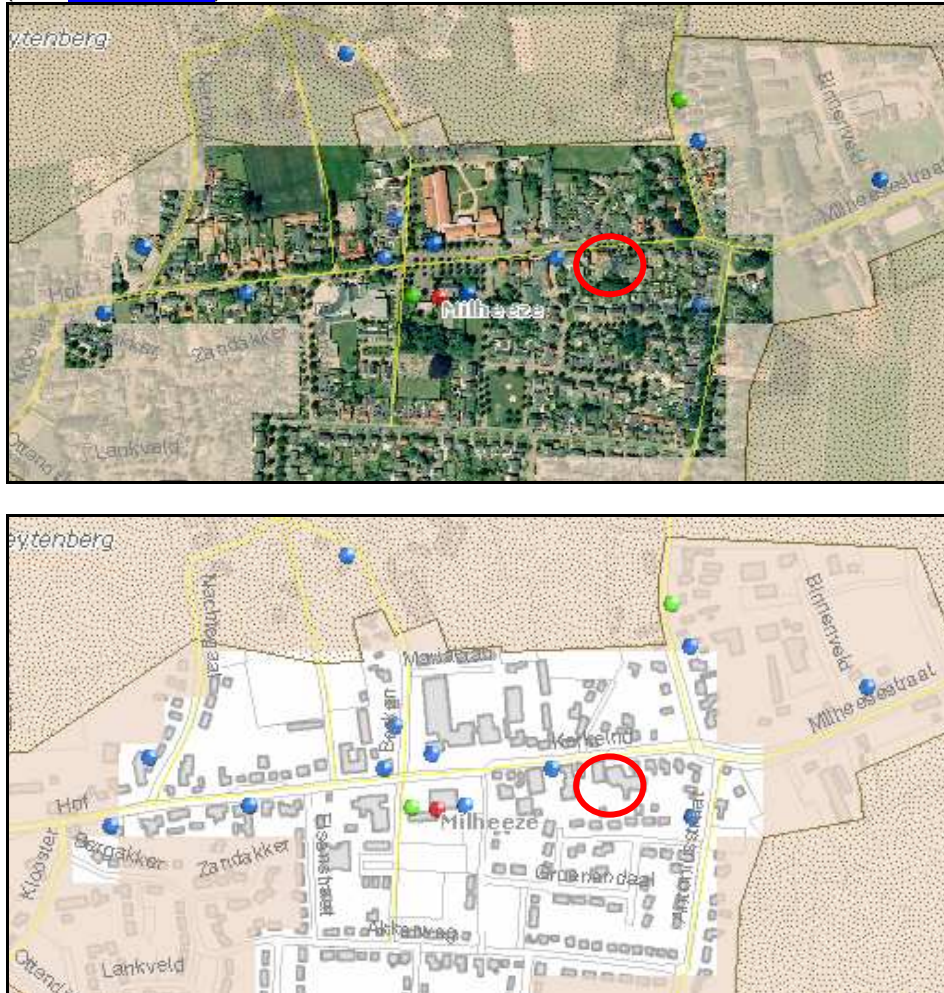
Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Met een archeologisch bureauonderzoek wordt de theoretische archeologische verwachting van het plangebied vastgesteld. Op basis van bestaande literatuur, kaartmateriaal (bodem, geomorfologie, minuutplannen, historische kaarten, Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, eventuele bijzondere verwachtingskaarten) en, indien beschikbaar, informatie van lokale heemkundigen, wordt een archeologisch verwachtingsmodel voor het plangebied opgesteld. Daaruit blijkt of, en zo ja in welke vorm, archeologisch vervolgonderzoek noodzakelijk is. Indien dat het geval is, dan wordt een

specifieke onderzoeksvariant (zoals het zetten van boringen of het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek) geadviseerd, conform de daarvoor geldende richtlijnen van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie.

Een indicatie voor de archeologische verwachtingswaarde en de cultuurhistorische waarde kan worden afgelezen uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant. Zie onderstaande afbeelding 13 met een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010.

Afbeelding 12: uitsneden Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 met rood omcirkeld de globale aanduiding van de planlocatie (bron: www.brabant.nl)





Ter plaatse van het plangebied zijn geen cultuurhistorische en archeologische waarden bekend.

Omdat rond Milheeze gebieden voorkomen met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde en niet bij voorbaat kan worden uitgesloten dat in de dorpskern zich gebieden bevinden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde acht de gemeente een verkennend archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Onderzoeksbureau BILAN te Tilburg heeft in 2008 een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (karterende fase) voor het plangebied uitgevoerd.

Uit het bureauonderzoek bleek dat het plangebied op basis van de ligging in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden een hoge archeologische verwachting heeft. Hoge zwarte enkeerdgronden worden gekenmerkt door een humeus dek (esdek) met een dikte van 50 cm of meer, waardoor het oorspronkelijke bodemprofiel, en dus mogelijk onderliggende archeologie, tegen diepe grondverstoringen is beschermd.

In de omgeving van het plangebied zijn sporen van bewoning uit de steentijd, de ijzertijd en de periode vanaf vroege Middeleeuwen bekend. Het plangebied is volgens historisch kaartmateriaal in ieder geval vanaf het begin van de negentiende eeuw bebouwd geweest. Door de aanwezige moderne bebouwing zal de bodem in het plangebied plaatselijk sterk verstoord zijn. Op basis van de resultaten van het bureauonderzoek wordt aan het plangebied een (middel)hoge verwachting voor onverstoorde archeologische waarden uit het Neolithicum, ijzertijd, vroege Middeleeuwen en met name late Middeleeuwen en Nieuwe tijd toegekend.

Uit het veldonderzoek bleek dat de bodem in het plangebied op basis van een 40 tot 65 cm dik humeus cultuurdek kan worden geclassificeerd als akkerdegronden en hoge zwarte enkeerdgronden. De bodem bleek in het noord(west)elijke deel, nabij de bebouwing, inderdaad sterk verstoord. Er werden geen relevante archeologische indicatoren aangetroffen.

Uit het onderzoek is gebleken dat de noordelijke helft van het plangebied door de aanwezige bebouwing sterk verstoord is, waardoor aan dit deel van het plangebied een lage verwachting voor onverstoorde archeologische waarden wordt toegekend. In het zuidelijke deel zouden, gezien het relatief onverstoorde bodemprofiel, nog archeologische waarden aanwezig kunnen zijn, waardoor voor dit deel een middelhoge verwachting voor archeologische waarden uit de ijzertijd en vroege Middeleeuwen blijft bestaan. Gezien het ontbreken van restanten van een oorspronkelijke bodemprofiel en de ligging achter het bebouwingslint uit de periode vanaf de late Middeleeuwen wordt een lage verwachting voor archeologische waarden uit de steentijd en de late Middeleeuwen en Nieuwe tijd toegekend.

Gezien de kleine oppervlakte waarvoor nog een middelhoge verwachting blijft bestaan, wordt voor het gehele plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Dit selectieadvies moet, voordat bodemversturende activiteiten plaatsvinden, door de verantwoordelijke overheid worden beoordeeld en onderschreven in een selectiebesluit. De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar rol als bevoegd gezag, het selectiebesluit genomen tot geen verder archeologisch onderzoek in het plangebied. De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 3.

De aspecten cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2.2 Ecologie/flora en fauna

Vogel- en Habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur of andere aan deze richtlijn onderhevige gebieden en is daarom niet van een nadelige invloed hierop.

Flora- en faunawet

Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'Nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat *geen schade* mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, *tenzij* dit uitdrukkelijk is toegestaan. Heel vaak gaan activiteiten en de bescherming van soorten prima samen. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt, of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt een verbod op *activiteiten* met een schadelijk effect op beschermde soorten. De wet spreekt niet van (ruimtelijke) plannen. Op basis van de onderzoeksplicht en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van een ruimtelijk plan beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing voor de activiteiten in het plan.

In 2005 is met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet op de planlocatie met het volgende rekening worden gehouden:

- Bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd.
- Bij het verwijderen van beplanting in de periode van 1 november – 15 april moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Het plangebied ligt in primair stedelijk gebied. Er zijn geen bijzondere natuur- en landschappelijke waarden, zoals ecologische verbindingzones, aanwezig.

Ter plaatse van het plangebied wordt geen beschermde flora of fauna verwacht. De kleinere zoogdieren die in de omgeving van het gebied kunnen worden verwacht en waarop de ingreep een versturende invloed kan hebben, komen allemaal algemeen voor. Voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting en ontwikkeling behoeft voor deze algemene soorten geen ontheffing te worden aangevraagd.

Voor vogelsoorten kan geen ontheffing worden aangevraagd. Mochten er tijdens de uitvoering van de werkzaamheden in de directe omgeving toch vogelnesten worden aangetroffen, dan dienen maatregelen te worden genomen waardoor nadelige effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

Het plangebied is door zijn kleine omvang niet van wezenlijke betekenis voor cultuurvolgende (algemeen voorkomende) soorten. De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling zal dan ook geen afbreuk doen aan de gunstige staat van instandhouding van deze soorten.

Voor algemene zoogdieren uit tabel 1 van de Flora- en faunawet geldt op voorhand vrijstelling. Voor alle soorten planten en dieren geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Met de inwerkingtreding van de AMvB geldt een vrijstelling van de artikelen 8 tot en met 12 van de Flora- en faunawet voor algemeen voorkomende soorten. In het onderhavige geval is het risico op een confrontatie met beschermde dier- en plantensoorten minimaal. Gezien de aard en relatief geringe omvang van het plangebied en de geraadpleegde bronnen wordt verwacht dat hoogstens enkel deze algemeen voorkomende soorten (behorende bij beschermingsniveau 1) in het plangebied voorkomen. Aangezien voor de algemeen voorkomende soorten een vrijstelling van de Flora- en faunawet geldt, wordt een aanvullend flora- en faunaonderzoek dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het aspect flora en fauna staat niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

5.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Het appartementengebouw draagt bij aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en vormt daarmee een functionele invulling. Er vindt als het ware een logische koppeling plaats met de bestaande bebouwing. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De kavelomvang en de wijze van situeren passen goed in de omgeving. Bovendien is er voldoende ruimte om plannen te realiseren en blijft de afstand tot de naastgelegen bouwwerken voldoende groot.

Bij de vormgeving van de te realiseren bebouwing is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de uitgangspunten van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de architectonische uitstraling van de bestaande omliggende bebouwing.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundig duurzaam komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Voor wat betreft bouwkundig duurzaam gaat het bijvoorbeeld om materiaalgebruik, afval, drinkwater en energie.

Met het realiseren van het bouwplan wordt zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen. Dit komt onder meer tot uitdrukking in het gebruik van duurzame materialen.

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

De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

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

Voor het kerkdorp Milheeze geldt het beeldkwaliteitplan 'Kom Milheeze' dat gelijktijdig met het vigerende bestemmingsplan op 26 september 2002 door de raad is vastgesteld.

Het Kerkeind ligt in welstandszone 2 wat wil zeggen dat nieuw op te richten bebouwing altijd door welstand beoordeeld dient te worden.

Het gewijzigde bouwplan voor het appartementengebouw is op 22 februari 2010 door welstand goedgekeurd. Gebleken is dat het plan voldoet aan het beeldkwaliteitplan.

5.3 Effecten op omgeving

5.3.1 Verkeer en mobiliteit

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar parkeerbeleid onder andere opgenomen in de bouwverordening. Er worden, deels voor en deels achter het appartementengebouw, voldoende parkeerplaatsen aangelegd op eigen terrein.

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats op het Kerkeind. De verkeersaantrekkende werking zal niet in die mate toenemen dat dit tot problemen zal leiden, aangezien de woningen op de plaats komen van twee verkeersaantrekkende inrichtingen.

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkelingen.

5.3.2 Lucht

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich mee brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie. In 2008 is een Algemene Maatregel van Bestuur in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van dit Besluit gevoelige bestemmingen is dat gebouwen als bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate' en in de regeling 'niet in betekenende mate' (NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel fijn stof en NO2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Het plan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bouwplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

Om voornoemde redenen draagt het plan niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en is nader onderzoek niet noodzakelijk.

5.3.3 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.¹ In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

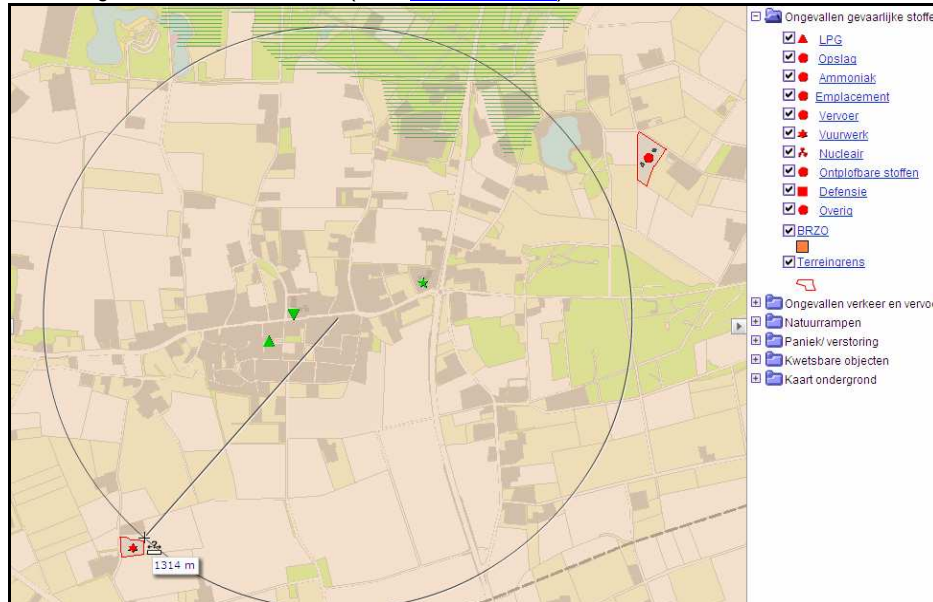
Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. In het kader van de verantwoording van het groepsrisico moet advies gevraagd worden aan de regionale brandweer.

Afbeelding 13: uitsnede Risicokaart (bron: www.brabant.nl)



Conclusie

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant is beoordeeld of er risicobronnen in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn. Hieruit blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen of transportroutes in de nabijheid van het plangebied gelegen zijn.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen bedrijven gesitueerd die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Ook op de door provincie uitgegeven risicokaart is te zien dat eventuele risico's op tenminste 1,3 km afstand liggen (zie afbeelding 14).

Het ministerie van Verkeer en Waterstaat heeft zogenaamde risicoatlassen uitgegeven. In deze atlassen is in tekst- en kaartmateriaal aangegeven op welke wegen dusdanige transporten plaatsvinden dat deze een gevaar kunnen opleveren voor de omgeving. Geen van de wegen nabij het plangebied is in de risicoatlas voor wegverkeer aangegeven als weg waarop gevaarlijke transporten plaatsvinden.

Dit betekent dat er geen belemmeringen voor het initiatief bestaan vanuit het aspect externe veiligheid.

5.3.4 Bedrijven en milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in haar uitgave Bedrijven en Milieuzonering (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt.

Voor wat betreft het aspect geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.1.

Uit afbeelding 15 blijkt dat eventuele hindercirkels zich niet in de buurt van de (project)locatie bevinden. Afstand tot de dichtstbijzijnde veehouderij is ongeveer 250 meter.

Afbeelding 14: Brabantse Veehouderijbedrijvenkaart (bron: www.brabant.nl)



De gewenste ontwikkeling vormt geen belemmering voor de directe woonomgeving. In de directe nabijheid van de projectlocatie komt verder geen hinderlijke (agrarische) bedrijvigheid voor welke een belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Dit betekent dat er vanuit het aspect milieuzonering geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.3.5 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de gewenste ontwikkeling. Vóór de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden kan men indien noodzakelijk, een KLICmelding laten uitvoeren. Ook is er is geen sprake van invloeden van straalpaden of zendmasten.

2.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er voor de uitvoerbaarheid van de toegestane ontwikkeling in dit bestemmingsplan geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisering van de appartementen komen voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Voor de realisatie van het project is met gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is een planschadeovereenkomst afgesloten met de initiatiefnemer. Voor de gemeente is het project budgettair neutraal.

Maatschappelijke haalbaarheid:

1. De onderhavige percelen hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003, de bestemmingen 'horeca' en 'kantoordoeleinden'. Het bouwplan is in strijd met deze bestemmingen;
2. De planlocatie is op dit moment braakliggend. De voormalige bebouwing van de Rabobank (op nummer 9) en het café met bovenwoning (op nummer 13) is gesloopt;
3. Het plan voorziet in de bouw van een appartementengebouw dat in het kader van de welstand is getoetst aan het geldende beeldkwaliteitplan en waarmee Welstand Noord-Brabant op 22 februari 2010 akkoord is gegaan;
4. Het plan levert geen onevenredige nadelige milieutechnische effecten op en heeft geen onevenredige nadelige gevolgen voor de voor de omgeving van belang zijnde cultuurhistorische aspecten;

5. Van parkeeroverlast in de omgeving is geen sprake daar het thans voorliggende plan voorziet in de aanleg van voldoende parkeerplaatsen op het eigen terrein waarmee voldaan wordt aan de normen zoals de gemeente Gemert-Bakel deze in het kader van het parkeerbeleid stelt;
6. Het bouwplan is toegelicht aan de direct omwonenden om het draagvlak voor het plan onder de inwoners van Milheeze nader te peilen waarbij gebleken is dat het plan kan rekenen op voldoende draagvlak van de plaatselijke bevolking;
7. Het gemeentebestuur heeft toegezegd haar medewerking te willen verlenen aan het implementeren van het bouwplan in de eerstvolgende versie van de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel en vooruitlopend daarop inmiddels de bouwvergunning heeft verleend;
8. Het bouwplan levert een belangrijke bijdrage aan de bevordering van de leefbaarheid van Milheeze.

Conclusie

1. Realisatie van het plan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', zoals vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003.
2. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de planologische en juridische regeling van het gewijzigde bouwplan in de eerstvolgende versie van de partiële herziening van het bestemmingsplan voor de stedelijke gebieden van Gemert-Bakel;
3. Het bouwplan voorziet in de bouw van een appartementengebouw dat past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en een impuls betekent voor het kerkdorp Milheeze in het kader van de bevordering van de leefbaarheid van het dorp;
4. Het bouwplan past binnen het gemeentelijk parkeerbeleid en brengt geen onevenredige vergroting van de parkeerdruk in de directe omgeving met zich mee;
5. Het plan geen onevenredige aantasting van het straat en bebouwingsbeeld van het Kerkeind ten opzichte van de bestaande situatie veroorzaakt en derhalve positief is beoordeeld door Welstandszorg Noord-Brabant.

Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

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

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

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

Woningen: het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

Hoofdgebouwen: het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht.

Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

3.2 Planschade

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

Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp Bestemmingsplan 'BP "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden" herziening april 2011'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp Bestemmingsplan 'BP "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden" herziening april 2011'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het Bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2011 is tot stand gekomen doordat er een aantal planologische ontwikkelingen hebben plaatsgevonden. Het betreft de planologische procedure om een vijftal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken:

- CPO in Bakel;
- Milheesestraat 2 in Milheeze;
- MFA in Milheeze;
- De Smagt 41 in De Mortel;
- Gelindt in Gemert.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

De Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 1 maart 2011 is de Verordening ruimte in werking getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons op de Verordening ruimte.

Provinciale belangen

Het deelplan Gelindt is niet beoordeeld, aangezien dit nog geen onderdeel uitmaakte van het voorontwerp. Onze reactie beperkt zich tot het deelplan CPO-Bakel en het deelplan De Smagt 41.

Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

In deelplan CPO-Bakel wordt het mogelijk gemaakt om achter de huidige Beatrixstraat, 14 tot 30 grondgebonden levensloopbestendige woningen te realiseren. Op de kaart Verordening ruimte is vastgelegd dat het beoogde plangebied binnen het zoekgebied stedelijke ontwikkeling valt. In deelplan De Smagt 41 wordt het mogelijk gemaakt om bij Tennisclub De Mortel een 3e tennisbaan te realiseren. Hiermee kan de tennisclub haar capaciteitsprobleem oplossen. Het gebied is volgens de Verordening ruimte gelegen in zoekgebied stedelijke ontwikkeling. In beide deelplannen wordt geen verantwoording gegeven voor de stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zoals hieronder beschreven. In artikel 3.3 van de Verordening ruimte staat aangegeven dat een bestemmingsplan, gelegen in zoekgebied verstedelijking, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat. Uit deze verantwoording dient te blijken dat reële mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van één van de kernen van de gemeente te situeren in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik. In artikel 2.1 Verordening ruimte staat de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit beschreven en in het bijzonder in lid 2 het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook moet voldoende worden onderbouwd hoe het te ontwikkelen plan gebruik maakt van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten en hoe dit leidt tot kwaliteitsverbetering van de huidige kern.

3. Conclusie

Op basis van de overlegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten.

Wij vragen u het Bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

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

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

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

Datum	2 maart 2011
Ons zaaknummer	2011/590
Ons kenmerk	2011/
Uw kenmerk	
Doorkiesnr.	(073) 615 6857 / R. van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingplan "Stedelijke gebieden Gemert - Bakel herziening april 2011"

Geachte mevrouw Van Berlo,

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

Het plan

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

- | | |
|-----------------------------------|----------------------------|
| 1. CPO in Bakel | (woningbouw) |
| 2. De Smagt 41 in Mortel | (tennisbaan) |
| 3. Milheesterstraat 2 in Milheeze | (bouw twee woningen) |
| 4. Hof 7 in Milheeze | (bouw 2 kapper boerderij) |
| 5. Kerkeind 9-13 in Milheeze | (bouw appartementengebouw) |
| 6. Gelindt in Gemert | (herontwikkeling) |

Reactie CPO in Bakel

Geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

Reactie De Smagt 42 in Mortel

Graag een waterparagraaf toevoegen aan dit deelplan.

Reactie Milheesterstraat 2 Milheeze

Geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

Reactie Hof 7 in Milheeze

Graag de waterparagraaf verder uitwerken met betrekking tot uitgangspunt "hergebruik, vasthouden, bergen, afvoeren".

Reactie Kerkeind 9-13 in Milheeze

In de toelichting, in hoofdstuk 4.3 water, zijn de wateraspecten verder uitgewerkt. Het toekomstig verhard oppervlak betreft ca. 1.535 m². Op basis van de HNO tool betreft de bergingsopgave (T= 10 + 10%) 47 m³. Graag (getalsmatig) aangeven met welke voorzieningen deze opgave wordt bereikt.

Bij extreme wateroverlast (T=100) wordt aangegeven dat er een overstort naar rioleringsstelsel wordt gecreëerd. Graag in het plan uitwerken wat de mogelijkheden (maatregelen) binnen het plangebied zijn waterschade te voorkomen. Bij T=100 mag er wel overlast optreden maar moet schade aan woningen / infrastructuur worden voorkomen.

Reactie Gelindt in Gemert

In de toelichting, onder hoofdstuk 5.5 water, zijn de wateraspecten nader uitgewerkt. Hier is o.a. het volgende opgenomen. Na de herontwikkeling is het (totaal) aan verhard oppervlak van 1.250 m². Binnen het plangebied betreft de bergingsopgave 54 m³ (T=10+10%). Bij extreme neerslag bij (T=100) bedraagt de opgave 65 m³. Bij T=100 mag er wel overlast optreden maar moet schade aan woningen / infrastructuur worden voorkomen.

In de nabijheid van het plangebied ligt een infiltratieriolering waarop het hemelwater van omliggende verharde oppervlaktes is aangesloten. De infiltratieriolering heeft een overstort op de vijver in het Beatrixplantsoen zodat er bij extreme neerslag geen wateroverlast ontstaat. Omdat de gemeente al eerder de kansen voor afkoppelen zag is in het ontwerp van het infiltratiesysteem ook al rekening gehouden met de bebouwing die in dit plangebied is beoogd. De bergingsberekeningen infiltratiestelsel Beatrixplantsoen zijn als bijlage toegevoegd.

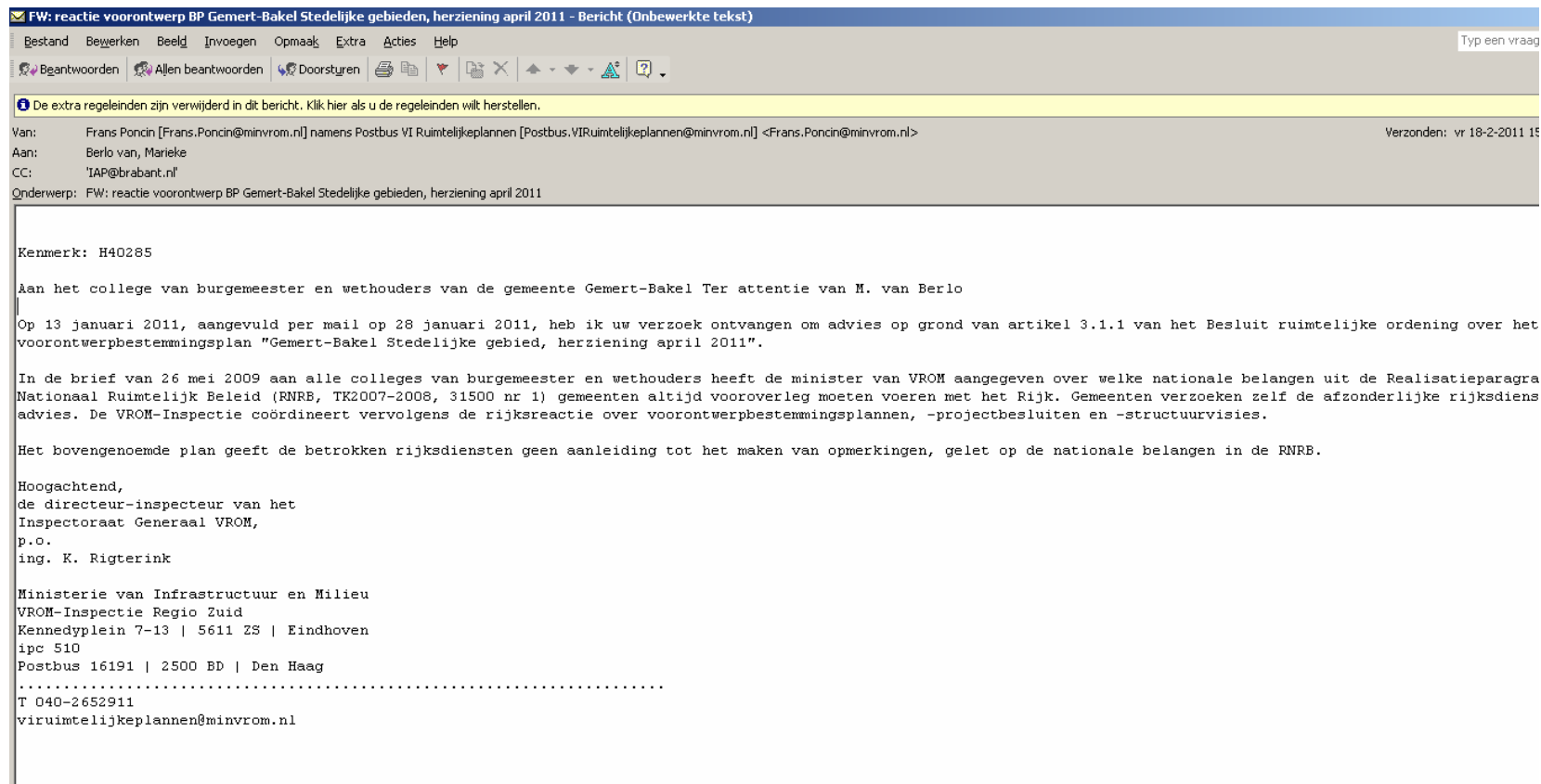
De wateraspecten zijn goed uitgewerkt in het plan wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit deelplan.

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

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

drs. T.J. Boer

4.1.3. VROM-inspectie



4.2. Zienswijzen:

Het ontwerp-bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, herziening april 2011" heeft met ingang van 4 april 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 mei 2011 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bij de raad in dienen.

Op het plan zijn geen zienswijzen ingediend.

4.3. Ambtshalve aanpassingen:

Toelichting

-

Planregels

Artikel 4.1 c toevoegen: [...]bedrijven, die genoemd staan in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven en bedrijven die genoemd staan in milieucategorie 3.1 van de Staat van bedrijven in combinatie daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan

Artikel 4.2.1a verwijderen: 'en aan de woningvoorraad toe te voegen'. Het toevoegen van woningen is in eerste instantie niet toegestaan, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft;

Artikel 4.2.2a toevoegen: 'op onderhavige gronden is het niet toegestaan nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft';

Artikel 4.2.2c om de tegenstrijdigheid met artikel 4.2.2b op te heffen toevoegen: 'in afwijking van het bepaalde 4.2.2b';

Artikel 4.2.2.e in navolging van het 'Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding' toevoegen: 'in afwijking van het bepaalde onder d. mogen de bestaande goot- en bouwhoogte en de maatvoeringsaanduiding zoals opgenomen op de verbeelding met een maximum van 25% afwijken;

Artikel 4.2.3c i.v.m. hoekpercelen toevoegen: [in afwijking van het bepaalde onder b. mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens] naar openbaar toegankelijk gebied [worden gebouwd];

Artikel 4.2.3e om te voorkomen dat bij de bestemming 'wonen' waarop meer dan 1 woning is toegestaan, voor ieder bouwperceel een het bijbehorend bouwwerk van 80m² mogelijk is, toevoegen: [de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk al dan niet met kap mag] per bouwperceel [maximaal 80 m² bedragen];

Artikel 4.3.1a: de maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerking van 80m², middels een afwijkingsmogelijkheid verhogen naar 10% (i.p.v. 5%), omdat dit iets meer ruimte geeft;

Artikel 4.5.2f punt 1 en 2 verwijderen omdat in de praktijk de omgevingsvergunning niet wordt ingetrokken en het ongedaan van bouwkundige in de praktijk niet wordt vereist, en vervangen door: 'indien de verleende omgevingsvergunning vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer noodzakelijk is vervalt de persoonsgebonden beschikking';

Verbeelding

-

Bijlagen

-