

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012"

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	4
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Planopzet	5
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken	6
2.1 Ruimtelijke onderbouwing.....	6
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	12
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen	13
3.1 Doonheide-Molenbroekseloop (nieuwe ontwikkeling)	13
3.1.1 Planbeschrijving	13
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	13
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	13
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	14
3.2 Fietsenstalling MFA Handel (nieuwe ontwikkeling)	15
3.2.1 Planbeschrijving	15
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	15
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	16
3.3 Groenendaal ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)	17
3.3.1 Planbeschrijving	17
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	17
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	17
3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	23
3.4 De Bremmen, Helmondsestraat 33 in Bakel (inpassing)	24
3.4.1 Planbeschrijving	24
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	24
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	24
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	28
3.5 Kerkepad ongen. in Gemert (herstel)	30
3.5.1 Planbeschrijving	30
3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	30
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	30
3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	31
3.6 Kerkeind 31 in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)	32
3.6.1 Planbeschrijving	32
3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	32
3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	32
3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	36
3.7 Onze Lieve Vrouwenstraat 44-46 in Handel (nieuwe ontwikkeling)	38
3.7.1 Planbeschrijving	38
3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	38
3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	38
3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	43
3.8 Overschot ongenummerd in Bakel (herstel)	44
3.8.1 Planbeschrijving	44
3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	44
3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	44
3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	44
3.9 Pandelaar 30 in Gemert (herstel)	45
3.9.1 Planbeschrijving	45
3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	45
3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	45
3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	46
3.10 Rakkert ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)	47
3.10.1 Planbeschrijving	47
3.10.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	47
3.10.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	47

3.10.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	51
3.11 Ruijschenbergh in Gemert (herstel)	52
3.11.1 Planbeschrijving	52
3.11.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	52
3.11.3 Ruimtelijke onderbouwing	52
3.11.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	53
3.12 Vlomanshof ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)	54
3.12.1 Planbeschrijving	54
3.12.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	54
3.12.3 Ruimtelijke onderbouwing	54
3.12.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	59
3.13 Neerakker (herstel)	60
3.13.1 Planbeschrijving	60
3.13.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	60
3.13.3 Ruimtelijke onderbouwing	60
3.13.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	60
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	61
4.1 Algemeen	61
4.2 Verbeelding	61
4.3 Planregels	61
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	62
5.1 Exploitatieplan	62
5.2 Planschade	62
Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	63
6.1 Overleg en inspraak	63
6.2 Vooroverleg	63
6.2 Zienswijze beantwoording: PM	68
6.4. Ambtshalve aanpassingen	68
6.5. Vaststellingsbesluit	68
Overzicht voetnoten	69

SAMENVATTING

P.M.

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven ontwikkelingen opgestart. Daarnaast is het nodig enkele herstelacties door te voeren. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2012".

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Herziening BP Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert	Realiseren 4 extra woningen	Wonen t.b.v. 5 woningen	Wonen t.b.v. 9 woningen	Nieuw
2.	Fietsenstalling MFA Handel	Realiseren fietsenstalling	Maatschappelijk	Maatschappelijk + sba-fietsenstalling	Nieuw
3.	Groenendaal in Gemert	Realiseren 3 RvR woningen	Agrarisch	Wonen	Nieuw
4.	De Bremmen, Helmondsestraat 33 Bakel	Oprichten appartementen	Wonen	Wonen	Inpassing
5.	Kerkepad ongen. Gemert	Bestemmen begraafplaats als RM	Maatschappelijk	Maatschappelijk met sba-rijksmonument	Herstel
6.	Kerkeind 31 Milheeze	Realiseren 2 woningen + vervangen 1 woning	Wonen (t.b.v. 1 woning)	Wonen	Nieuw
7.	O.L. Vrouwestraat 44-46 Handel	"Realiseren 3 appartementen	Wonen met aanduiding bedrijf	Wonen met aanduiding "aeg" en "max. 3 wooneenheden	Nieuw
8.	Overschot ongen. in Bakel	Herbestemmen weg+ agrarisch gebied	Agrarisch	Bestemmingen: weg+groen+water	Herstel+inpassing
9.	Pandelaar 30 Gemert	Opnemen functieaanduiding	Agrarisch	Agrarisch + functieaanduiding "specifieke vorm van agrarische-nevenactiviteit recreatie".	Herstel
10.	Rakkert ongen. Gemert	Realiseren 1 woning	Wonen (t.b.v. 1 woning)	Wonen	Nieuw
11.	Ruijsenbergh Gemert	Legaliseren maatschappelijke voorziening	Wonen	Wonen met de functieaanduiding 'maatschappelijk'	Herstel
12.	Vlomanshof Bakel	Realiseren 7 woningen	Agrarisch	Wonen	Nieuw
13.	Neerakker Bakel	Oprichten bijgebouwen mogelijk maken	Wonen	Wonen met de functieaanduiding bijgebouwen	Herstel

1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte:
"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"¹

Onlangs is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt straks onder meer de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.



Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling²

In deze nota zijn de inrichtingsvraagstukken van Nederland vastgelegd die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Daarbij zijn de hoofdlijnen van beleid weergegeven middels de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). Het Rijk streeft naar een bundelingstrategie voor het stedelijk gebied, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Zo zal het wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Op basis van realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen groten deels geconcentreerd tot stand te 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 zo veel mogelijk behouden te blijven;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: er wordt gestreefd naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem: achterliggend doel hierbij is het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Wet Ruimtelijke Ordening³:

1. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.

2. Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Eerste en Tweede Kamer der Staten- Generaal met deze nota ingestemd.

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), moet worden opgesteld.

Nationaal Waterplan

Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a.:

- Concentratie van verstedelijking;
- Streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond-Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de

3. In werking getreden op 1 juli 2008.

4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.

- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011⁵

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouwmogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard. Zie de hier naast afgebeeld uitsneden van de kaart 'Stedelijk gebied' (bron: provincie Noord-Brabant 2010).

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁶

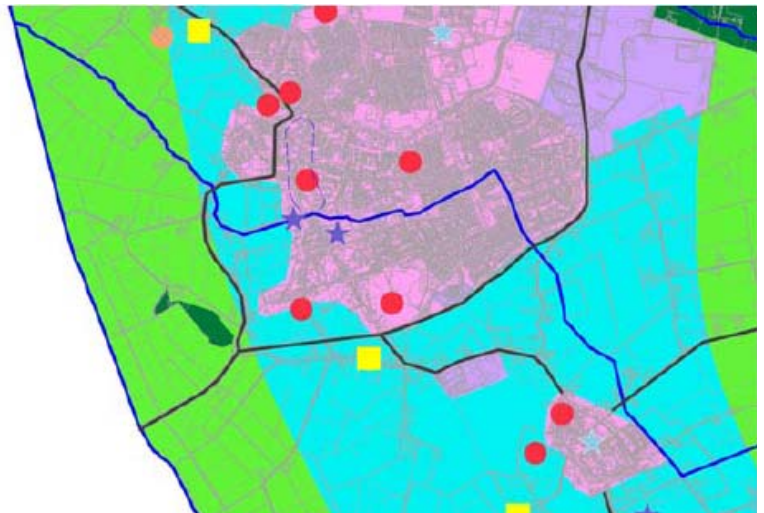
De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor "landelijke gebied" zoals de gemeente Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

• **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁷

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



Woonvisie 2009-2015⁸

Deze woonvisie is een raamwerk dat laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners verspreid over ± 11.400 woningen in 7 woonkernen. Momenteel worden veel knelpunten ervaren zoals: te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange

5. Vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011.

6. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

7. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

8. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden 'toegevoegd' blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om ook de komende jaren een prettige woonomgeving te waarborgen beoogt de gemeente in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁹

Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

• Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient direct te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld.

• Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg hiervan wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Bij de belangenafweging dienen de facetten archeologie, historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

• Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of 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 Beschermde Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

• Kabels en leidingen

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

9. Vastgesteld op 5 april 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- **Milieuaspecten**

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betekent: *"het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is"*. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR). Om een ruimtelijk te beoordelen dient:

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd;
- worden gecontroleerd of met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden uitgevoerd.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

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 "Inspraakrichtlijn". 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. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3

procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Ten behoeve in het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)¹⁰. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit nibm) (Stb.2007, 440).
- Ministeriële regeling: "Niet in betekenende mate" (Regeling nibm) (Stcrt. 2007,218).
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekenende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

• **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm.

• **Water(toets)**

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.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk" (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;

10. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast.

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan.

Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de directeuren.

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

3.1 Doonheide-Molenbroekseloop (nieuwe ontwikkeling)

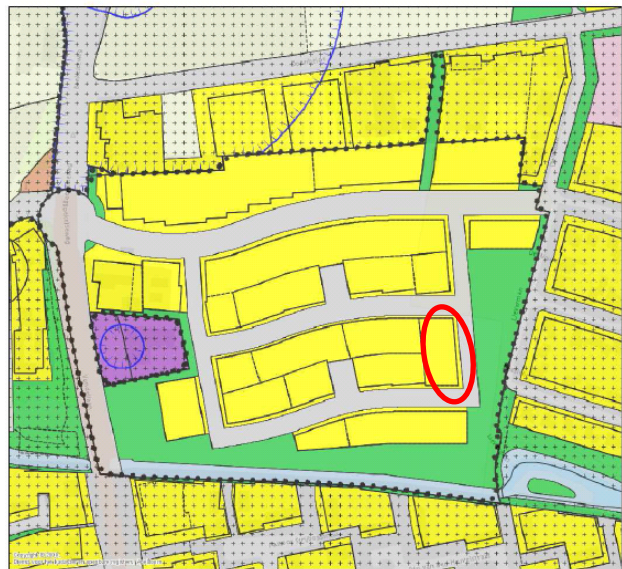
3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 15 december 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekseloop vastgesteld om samen met drie projectontwikkelaars 137 woningen te ontwikkelen. In oktober 2011 is een herziening van dit bestemmingsplan opgestart om enkele herstelacties uit te voeren waaronder:

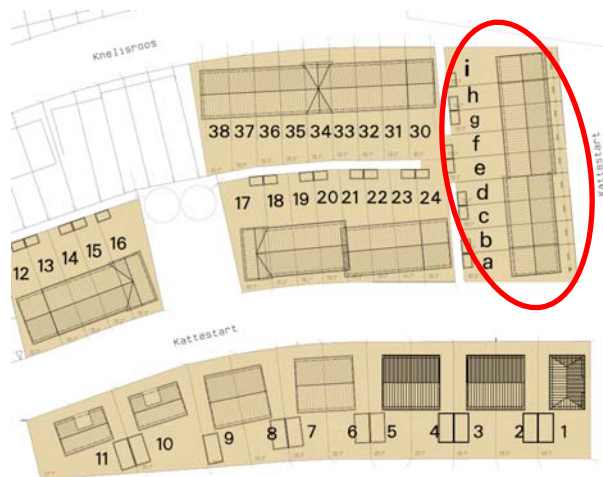
- aangepast rooilijn in enkele bouwvlakken;
- vermelding van de juiste woningaantallen in enkele bouwvlakken;
- aanscherping van enkele planregels o.a. in de bestemming groen en de inpassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in de planregels.

Eén van de drie projectontwikkelaars heeft, ingegeven door de huidige marktsituatie, nu het voornemen om één bouwblok binnen het plangebied anders in te vullen dan in het moederplan aangegeven. I.p.v. 5 vrijstaande woningen wil men 9 aaneengebouwde woningen realiseren. Men is van mening dat binnen de huidige woningmarkt dit woningtypologie beter zal worden verkocht.



- **Plangebied**

Zoals hierboven vermeld is voor onderliggend planinitiatief het bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekse Loop¹¹ van kracht. Dit initiatief past op alle onderdelen binnen het vigerende bestemmingsplan, met uitzondering van het aangegeven maximale aantal woningen van betreffend bouwvlak. Het maximale aantal woningen in het betreffend bouwvlak bedraagt 5 woningen, i.p.v. de nu beoogde 9 woningen. De bouwvlakken zijn hierdoor in afmeting en vorm niet gewijzigd, noch zijn maximale goot- en nokhoogten van bebouwing gewijzigd. Daarnaast voorziet de voorgenomen herontwikkeling in voldoende parkeergelegenheid, conform de geldende parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.



3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 18-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek onder voorwaarden dat:

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

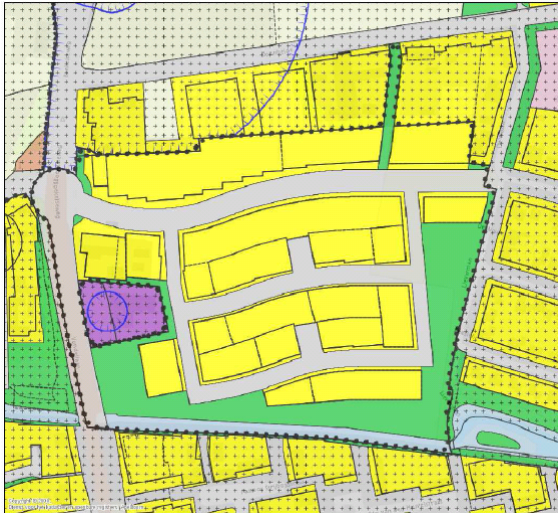
11. Oorspronkelijke plan is op 15 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.

VOOR HET TOTALE BELEIDSKADER WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "DOONHEIDE - MOLENBROEKSE LOOP¹¹". De voorgenen herontwikkeling leidt m.u.v. het bestemmingsplan niet tot wijzigingen.

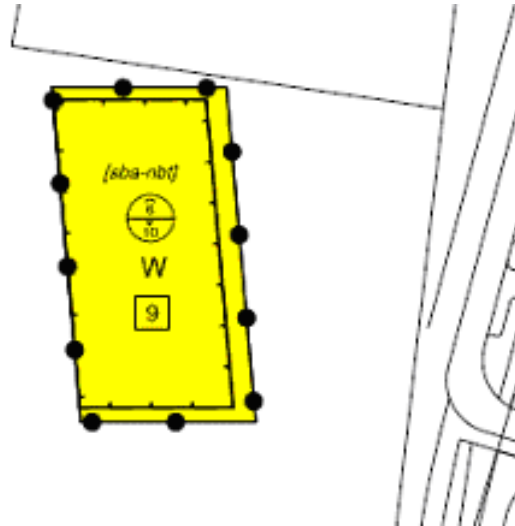
- **Gemeentelijk beleid**

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan is de planlocatie bestemd als "wonen" met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ én een maatvoeringeis van maximaal 5 wooneenheden.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan

Bestemming "wonen" met " " met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ én een maatvoeringeis van maximaal 9 wooneenheden. Om de realisatie van deze woningen toe te staan wordt tenslotte de specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan" opgenomen.

UITVOERBAARHEID

VOOR DE BIJBEHORENDE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "DOONHEIDE - MOLENBROEKSE LOOP¹¹".

De aspecten archeologie, cultuurhistorie, flora en fauna, kabels en leidingen en milieu leiden t.b.v. voorgenen planinitiatief niet tot wijzigingen t.o.v. het moederplan. In onderstaande paragraaf worden alleen die aspecten beschreven die hebben geleid tot aanpassingen.

- **Water**

De voorgenen herontwikkeling bestaat een bebouwd oppervlak van ca. 400m². Het bebouwd oppervlak van de oorspronkelijke 5 woningen bedroeg ca. 320m² voor de woningen + ca. 100 m² voor de garages, samen aldus 420 m². Gezien het geringe oppervlakte verschil kan worden geconcludeerd dat de voorgenen herontwikkeling geen nadelig effect op de waterhuishouding zal hebben.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: in voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ten behoeve is een exploitatie- en planschade overeenkomst voorbereid. Na ondertekening zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren t.a.v. onderliggend plan

3.2 Fietsenstalling MFA Handel (nieuwe ontwikkeling)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 14 juni 2012 is het bestemmingsplan "MFA Handel" vastgesteld¹². Tijdens de verdere uitwerking van de architectonische plannen kwam de behoefte aan een (overdekte) fietsenstalling naar voren. Hieraan lagen de volgende redenen ten grondslag:

- De school vindt dit essentieel om de stalling van fietsen te reguleren;
- Het programma van eisen t.b.v. de school heeft geleid tot een gebouw in twee bouwlagen met kap, parallel aan de speelplaats gelegen. De schaal van de omliggende bebouwing in combinatie met de open ruimte van de speelplaats wordt door de omwonenden en de Heemkundekring als te fors ervaren. Gedeeltelijke invulling van dit 'gat' in de straatwand met bebouwing heeft tevens tot gevolg dat het zicht op de schoolbebouwing wordt gebroken.

Omdat op de beoogde locatie geen bouwvlak is ingetekend is het binnen de vigerende bestemming 'maatschappelijk' niet rechtstreeks mogelijk de fietsenstalling te realiseren. De gemeente is de initiatiefnemer van dit plan.

- **Plangebied**

De MFA wordt in de zuidwestelijke oksel van de Pelgrimsweg en de Onze Lieve Vrouwestraat gerealiseerd met ten zuiden daarvan een speelplaats. De beoogde fietsenstalling is tussen de school en de speelplaats gepland.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

De stuurgroep MFA Handel, waarin het college van B&W met drie wethouders is vertegenwoordigd, heeft op 10 juli 2012 ingestemd met het voornemen het bestemmingsplan voor bovengenoemde ontwikkeling te herzien.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

Bouwplan

De te bouwen fietsenstalling wordt maximaal 10 x 3 m¹ en heeft een goothoogte van 2,5 m¹ en een nokhoogte van 4 m¹. De constructie bestaat uit stalen spanten met aluminium latten in een open constructie. De fietsenstalling wordt tegen muurtje van 1 m¹ hoog aan de oostkant van de speelplaatsgeplaatst.



BELEIDSKADER

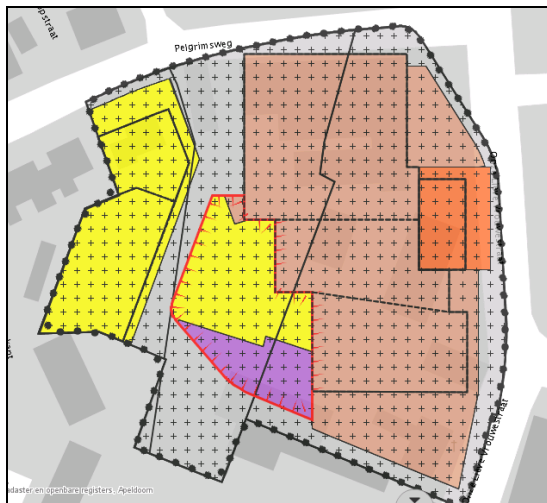
VOOR HET TOTALE BELEIDSKADER WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "MFA HANDEL"¹³.

Bestemmingsplan

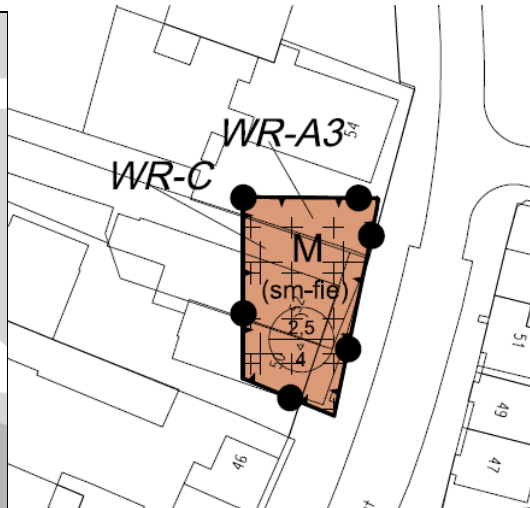
Vigerend bestemmingsplan¹³: in het vigerende bestemmingsplan "MFA Handel" is het de planlocatie bestemd als "maatschappelijk". Omdat op de beoogde locatie een bouwvlak ontbreekt is het niet rechtstreeks mogelijk een fietsenstalling te realiseren.

12. Het voornemen is om op 1 november 2012 met de bouw van de eerste fase (de school) te starten. Nadat de school is gerealiseerd wordt de oude school gesloopt en volgt de realisatie van het overig deel.

13. Vastgesteld door de gemeenteraad 14 juni 2012.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" + specifieke vorm van maatschappelijk "fietsenstalling" met een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 2,5m¹ en 4m, waarde "cultuurhistorie" én de dubbelbestemming "waarde archeologie 3".

UITVOERBAARHEID

Dit plan: in principe behoeft de toelichting van het bestemmingsplan MFA Handel geen aanpassing. Alle onderzoeken zijn afgerond, dan wel worden uitgevoerd na de sloop van de bestaande opstallen. (o.a. archeologie). In de waterparagraaf is rekening gehouden met de verharding t.b.v. de speelplaats. De te bouwen fietsenstalling heeft hier geen invloed op.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "MFA HANDEL"¹³.

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: omdat de gemeente zelf de opdrachtgever is, is een exploitatie- en planschade overeenkomst overbodig

Maatschappelijke haalbaarheid:

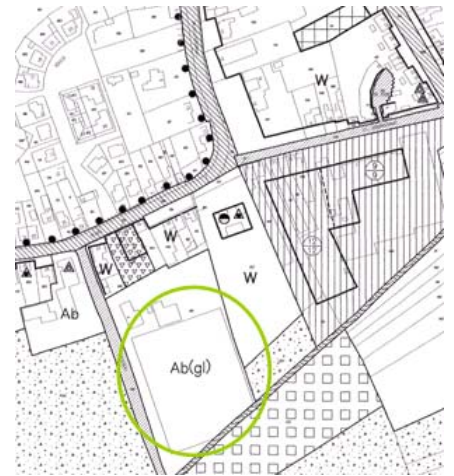
Dit plan: op 14 mei 2012 is onderliggende plan besproken met de dorpsraad. Tevens is het plan op 15 mei aan de orde geweest in de workshops over het Dorpshart Handel. Op beide avonden is aan de orde geweest dat het gebied tussen de woningen aan de Onze-Lieve-Vrouwestraat 44 en 46 en de school opgevuld moest worden, bijvoorbeeld met een fietsenstalling. Ook de Heemkundekring bleek hier voorstander van te zijn. Eén van de directe burens betreft de kerk. De pastoor was aanwezig op voornoemde bijeenkomst van 15 mei 2012. De andere buurman en buurvrouw worden binnenkort persoonlijk geïnformeerd.

3.3 Groenendaal ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de eigenaren van de Groenendaal 4 in Gemert is het verzoek ingediend om op deze locatie drie RuimtevoorRuimte-woningen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert" is voornoemd perceel bestemd als "agrarisch-agrarisch bedrijf". Het oprichten van woningen is in strijd met de daarbij behorende geldende planregels. Om aan bovengenoemd verzoek mee te kunnen werken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Groenendaal in Gemert, een rustige zijstraat van de Heuvel in Gemert, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie N nummer 2281 G. Het plan gebied bestaat uit een open akker, ingeklemd tussen de Zuid-Om, Groenendaal en Heuvel. Tot voor kort werd de onderliggende grond verhuurd voor de tijdelijke behuizing van het Commandrijcollege. De Groenendaal is een landelijke weg tussen het historisch lint van de Heuvel en de Broekstraat, doorsneden door de Zuid-Om. Het plangebied vormt de overgang tussen de kern Gemert met de historische panden aan de Heuvel en het landelijk gebied met karakteristieke boerderijen aan de Broekstraat.



3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 3-7-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek onder voorwaarden dat de eigenaren:

- Een (aangepaste) inrichtingstekening/ stedenbouwkundig plan werd ingediend waarbij rekening werd gehouden met een goede landschappelijke inpassing door o.a. een vrije zone rondom de Leijgraaf te realiseren;
- Drie Ruimte-voor-Ruimtetitels aankopen.

Argumenten hiervoor waren:

1. Verzoek voldoet in principe aan het ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente;
2. Verzoek past binnen de speerpunten van het afdelingsplan RO waarin prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van particuliere (woningbouw)initiatieven;
3. Verzoek past deels binnen gemeentelijk beleid. Vanuit beeldkwaliteit wordt gestreefd naar het behoud van het landschappelijk karakter door een open stedenbouwkundige structuur;
4. Met de initiatiefnemers zal een exploitatie- en een exploitatie- en planschadeverhaals-overeenkomst worden gesloten waarin wordt afgesteld dat de zij verantwoordelijk zijn voor alle plankosten en eventuele planschade. Het verzoek voldoet daarmee aan het gemeentelijke toetsingscriteria zelfredzaamheid/ financiën;
5. In het principe-verzoek hebben de aanvragers aangegeven bereid te zijn drie RvR-titels tegen een marktconforme prijs van de gemeente aan te kopen.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Om het landelijke karakter van de omgeving te behouden is in het schetsontwerp een open verkavelingswijze toegepast van drie woningen, die qua opzet aansluit bij de percellering zoals die nu aanwezig zijn aan de Groenendaal. Doordat de meest zuidelijke woning teruggelegen is ten opzichte van de weg, wordt voorkomen dat aan de Groenendaal een gesloten bebouwingsbeeld ontstaat. Vanaf de Groenendaal blijft hierdoor het doorzicht naar het landelijk gebied ten zuiden van de Leijgraaf mogelijk. Tevens ontstaat door de teruggelegen woning ruimte voor de inrichting van een stukje natuur, direct grenzend aan de Leijgraaf. De bestaande boomgroep tegen de Leijgraaf aan, kan zo worden behouden. Dit stukje natuur kan, samen met de te handhaven greppel langs de Groenendaal, tevens dienst doen als opvang voor regenwater. De percelen kennen een duidelijke driedeling. Direct aan de Groenendaal ligt de voortuin, grenzend aan de woning ligt de achtertuin, die ingericht is voor verblijf en voor de oprichting van bijgebouwen. Het perceelsdeel dat het verst van de weg is gelegen heeft een meer landschappelijke inrichting en wordt bijvoorbeeld gebruikt als moestuin, dierenweide of boomgaard. Om de groene landelijke sfeer te versterken is de strook grenzend aan het Commandrijcollege voorzien van een bosschage. Conform de voorwaarde van de beleidsmedewerker beeldkwaliteit heeft het beeldkwaliteitplan "Landelijk gebied Gemert-Bakel" (vastgesteld 2006) als basis gediend voor het schetsontwerp. Op 10 juli 2012 heeft de beleidsmedewerker beeldkwaliteit ingestemd met bovenstaande concept-schetsontwerp.



BELEIDSKADER

• Nationaal beleid

Nota Ruimte:

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

• Provinciaal beleid

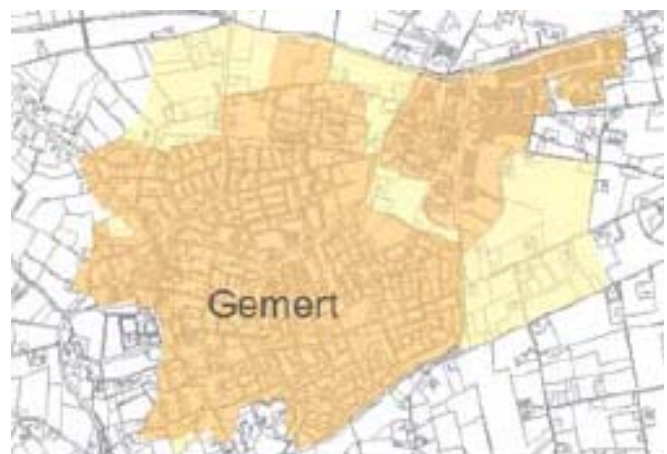
Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van enkele woningen ten koste van een glastuinbouwfunctie. De hoeveelheid verharding neemt per saldo af en het ruimtebeslag neemt niet toe. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Dit plan: in deze Verordening is het plangebied gelegen in het "zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied". Het toevoegen van woningen binnen dit gebied is o.a. mogelijk op grond van artikel 11.2 VR met toepassing van de Ruimte voor Ruimte (RvR)-(regeling mits uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat:

- *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van het plan te verzekeren;*
- *verzekerd is dat wordt voldaan aan de door de provincie gestelde nadere regels inzake RvR-woningen;*
- *er geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling ontstaat.*



De aanvragers dienen hiervoor bouwtitels te verwerven. Hiervoor zijn drie mogelijkheden: via de gemeente, de provinciale Ontwikkelmaatschappij of de markt¹⁴. In het principe-verzoek hebben de aanvragers aangegeven bereid te zijn drie RvR-titels tegen een marktconforme prijs van de gemeente aan te kopen. Na instemming van het college op het principe-verzoek kunnen de onderhandelingen hiertoe worden opgestart door de afdeling grondzaken.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

Dit plan: in de Structuurvisie+ worden geen concrete uitspraken gedaan die voor het plangebied van belang zijn.

Woonvisie 2009-2015

Dit plan: alle woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden gerealiseerd blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In onderhavig geval is sprake van een 'ruimte voor ruimte' regeling, de functie van glastuinbouw verdwijnt, de bouw van de woningen maakt dit mogelijk. Ontwikkeling van het initiatief past daarmee binnen het beleid van de Woonvisie. Op 8 mei 2012 is daarom door het gemeentelijk intake team woningbouwprogramma aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om met dit principe-verzoek in te stemmen. Het college heeft conform besloten.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw:

Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Het perceel valt hierbij in het "zoekgebied verstedelijking" en is daarbij tevens aangeduid als "kernrandtypologie: ingeklemde kernrand" (bijlage 3). Daarbij wordt een kernrandzone beschouwd als een gebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en/of afnemend agrarisch gebruik

Bestemmingsplan

Gelden bestemmingsplan: ter plaatse van het plangebied geldt het "Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011"¹⁷ met de "agraris-agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemmingen "waarde-archeologie 4+5" én de functieaanduidingen "specifieke vorm van agrarisch-oude akker" en "glastuinbouw". Binnen deze bestemming is het niet mogelijk woningen te realiseren.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

¹⁴ Een RvR-titel via de gemeente kost ± € 150.000,- (excl BTW) en hoeft pas na planologische vaststelling van het plan worden afgerekend. Een titel via de provincie kost € 155.000,- (excl BTW) maar dient direct worden afgenomen. Indien het plan niet onherroepelijk wordt kan de titel worden teruggegeven.

Nieuw bestemmingsplan: bestemming 'wonen' t.b.v. maximaal 3 wooneenheden met een max. goot- en nokhoogte van resp. 5m¹ en 10 m¹ en de 'speciale bouwaanduidingen "nieuwbouw toegestaan" en "vrij-1". Bestemming 'bos' met de aanduiding 'natuur' en de bestemming 'water'. Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'waarde archeologie 5'.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• Archeologie

Dit plan:

Op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd als een middelhoge tot hoge archeologische verwachting:

- *bij een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 40cm –MV;*
- *Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 40cm – MV.*

De drie woningen met bijgebouwen worden gebouwd in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouwwerkzaamheden bedragen minder dan de gestelde onderzoeksgrenzen van 500 m² en 2.500m². Hiermee is het plan ten aanzien van Cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar. De dubbelbestemming archeologie (categorie 5 middelhoge archeologische verwachting) blijft op het plangebied wel van toepassing.

• Cultuurhistorie

Dit plan: de Groenendaal is een van oorsprong landelijk lint en verbindt Gemert met de Broekstraat/Boekend. Het is een oude cultuurhistorische route. Aan beide zijden van de weg liggen van oorsprong oude akkers. De akker aan de oostelijke kant is tegenwoordig een ruimtelijk onderdeel van de functies en bebouwing aan de Oudestraat, St. Josephstraat en Heuvel. Het plangebied was in zeer vroege tijden onderdeel van een beekdalgebied (oude tracé van De Rips/Leijgraaf). Heden ten dage doorsnijdt de gekanaliseerde Leijgraaf de Groenendaal. De bebouwingstypologie aan de Groenendaal is het agrarisch langhuis (oude en recentelijk gebouwde (woon)boerderijen) en één enkel gewoon woonhuis (ca. jaren '60). In het initiatief wordt aan deze historische bebouwingstypologie recht gedaan in het ontwerp van de woningen.

Bij een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 40cm -MV. Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm – MV. De drie woningen met bijgebouwen worden gebouwd in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouwwerkzaamheden bedragen minder dan de gestelde onderzoeksgrenzen van 500 m² en 2500m². Hiermee is het plan ten aanzien van Cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar. De dubbelbestemming archeologie (categorie 5 middelhoge archeologische verwachting) blijft op het plangebied wel van toepassing.

• Flora en Fauna

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Op grotere afstand richting het westen zijn gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur te zien.

Soortbescherming ingevolge de Flora- en faunawet is wel van toepassing op het plangebied. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een speelweide, waar geen houtopstanden of bomen en ook geen gebouwen staan. Daarmee vormt het plangebied geen terrein waar strikt beschermde soorten zich bevinden. Er zijn wel algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, haas en mol. Hiervoor geldt echter een vrijstelling zonder gedragscode. Bij de bouw van de woningen vindt enige verstoring plaats, maar door middel van de zorgplicht (o.a. het goede jaargetijde te kiezen bij aanleg) kunnen de werkzaamheden doorgang vinden. Vanuit ecologische wet- en regelgeving is het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar. Daarnaast biedt de uitvoering van het inrichtingsplan een ecologische meerwaarde voor het gebied.

Advies beleidsmedewerkset natuur&groen: uit de inrichtingstekening: "op het perceel een singel met bomenrij en een haag en een klein bosje aanwezig zijn. Uit de toekomstige bestemming blijkt dat het grootste deel van deze landschapselementen positief (als groen) bestemd worden. Uit het inrichtingsplan blijkt dat alle landschapselementen worden gehandhaafd. daaruit kan geconcludeerd worden dat mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna in de toekomstige bestemming gehandhaafd blijven en daarmee dus niet ontheffingsplichtig zijn in het kader van de FFwet. In het overige gebied zijn inderdaad alleen "tabel-1-soorten" te verwachten waar alleen de zorgplicht voor in acht genomen moet worden".

- **Milieuaspecten**

Milieu:

Dit plan: om te beoordelen of de Zuid-Om de norm geluidhinder (niet) overschrijdt, is een akoestisch onderzoek voor weg verkeerslawaaï worden uitgevoerd. Daarnaast wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 gevraagd. Naar aanleiding hiervan is door Econsultancy is d.d. 10 augustus 2012 het "Verkendend bodemonderzoek Groenendaal (ong.) te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel" opgesteld. Hieronder volgen de conclusies van het rapport:

- *Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 zijn uitgevoerd.*
- *De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper en zink. De aangetoonde kopergehalten en plaatselijk het zinkgehalte bevinden zich boven de achtergrondwaarden, zoals die door de gemeente Gemert-Bakel zijn vastgesteld. De aangetoonde cadmiumgehalten bevinden zich beneden de achtergrondwaarden, zoals die door de gemeente Gemert-Bakel zijn vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.*
- *De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.*
- *Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing*

De beleidsmedewerker milieu heeft op 13-8-2012 ingestemd met bovengenoemde onderzoeken en aangegeven dat er wat betreft bodem geen belemmeringen zijn.

Externe veiligheid

Dit plan: op de risicokaart is te zien dat ten zuidwesten van het plangebied een tankstation met LPG-vulpunt is gesitueerd (Jos Maas Olie en Benzinehandel). De afstand tot de grens van het invloedsgebied bedraagt 150 m¹. Het plangebied ligt veel verder van deze installatie af. Verder zijn er in de buurt geen installaties aanwezig die risico opleveren voor het plangebied. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.



Geluid

Dit plan: nabij het plangebied ligt de Zuid-Om, een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. Rond deze weg ligt een geluidszone van 200 m. Indien er binnen deze zone woningen worden gebouwd moet er onderzocht worden wat de geluidsbelasting wordt op de toekomstige woningen. Als uitgangspunt geldt dat het toetsjaar 2022 moet worden aangehouden. Ter indicatie is een uitsnede van het jaar 2011 bijgevoegd van de regionale verkeersmilieukaart. De maatgevende geluidsbelasting is 48 dB. Buiten de 48 dB kunnen zonder beperkingen woningen worden gebouwd. In 2011 ligt de 48 dB-contour op ongeveer 150 m van de Zuid-Om, dit is nagenoeg gelijk met het plangebied. Om exact te beoordelen wat de geluidsbelasting is door Weel geluidadvies het "akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Zuidom te Gemert" opgesteld (d.d. 2 augustus 2012). Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van drie te realiseren woningen aan de Groenendaal te Gemert maximaal 48 dB bedraagt (inclusief de aftrek vanwege het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst) ten gevolge van het wegverkeer op de Zuidom. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï, die 48 dB bedraagt, wordt daarmee niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Groenendaal bedraagt ten hoogste 42 dB. Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB zodat het voor wat betreft de Wet geluidhinder doorgang kan vinden. De beleidsmedewerker milieu van de gemeente heeft op 14-8-2012 met dit onderzoek ingestemd.

Geur

Dit plan: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Geur vormt geen belemmering.

Luchtkwaliteit

Dit plan: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Milieuzonering

Er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

• **Riolering**

De aanleg van de riolering kan op twee manieren worden gerealiseerd: middels vrij verval door aansluiting op de Heuvel (nadeel afgraven van de weg Groenendaal) of middels drukriool. Beide mogelijkheden zijn kostbare aangelegenheden. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Momenteel worden de mogelijkheden hiertoe onderzocht.

• **Verkeer**

Dit plan: de woningen zijn gelegen aan de Groenendaal en worden via deze straat en de even verderop gelegen Heuvel ontsloten. De straten hebben voldoende capaciteit om het verkeer van dit kleine aantal woningen op te vangen. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Het betreft vrijstaande woningen op zeer ruime kavels. Op eigen terrein zullen minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavig initiatief is, gezien het bovenstaande, uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

• **Water(toets)**

Dit plan: het Waterschap Aa en Maas heeft haar waterbeleid beschreven in het Waterbeheersplan. Voor dit voorliggende plan houdt dat onder meer in dat het schone regenwater dat op verharde oppervlaktes valt niet in het vuilwaterriool afgevoerd wordt. Dit gebiedseigen schone hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse opgevangen in de bestaande greppel langs de Groenendaal en ter plaatse van het aan te leggen natuurgebiedje. Zo blijft het water langer in het eigen gebied en stroomt het niet te snel af richting open water en wordt verdroging tegengegaan. Het bebouwd en verhard oppervlak is maximaal 2400 m². Hiervoor is het noodzakelijk circa 140 m³ water te bergen. De greppel en wadi (onderdeel van het natuurgebiedje) bieden ruim voldoende ruimte om het water te bergen. De woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarvan het vuilwater wordt aangekoppeld op het bestaande rioolstelsel. Door het kleine aantal woningen neemt de belasting op het huidige rioolstelsel slechts in beperkte mate toe. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de capaciteit van het stelsel te verwachten. Realisatie van het initiatief op het gebied van water is hiermee uitvoerbaar.

Met de toevoeging van dat: om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast, voldoet het inrichtingsplan aan de beleidsuitgangspunten van waterschap Aa en Maas, die zijn vastgelegd in de watertoets conform artikel 10 bro.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan wordt een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente. Deze overeenkomsten worden momenteel voorbereid. Na ondertekening hiervan zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode 6 weken te inzage gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

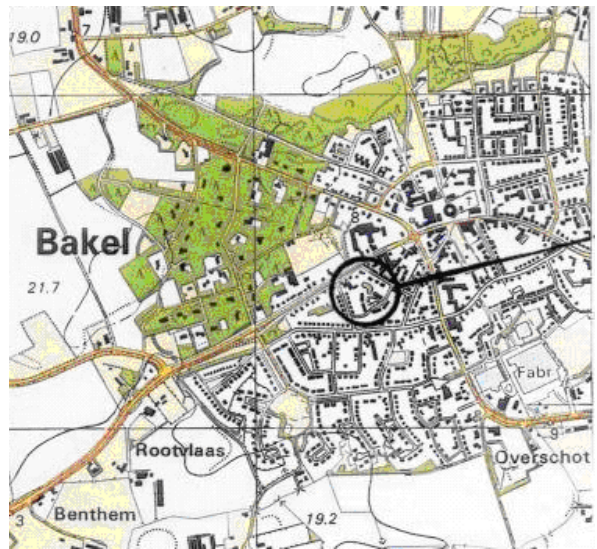
Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt nader worden geïnformeerd.

3.4 De Bremmen, Helmondsestraat 33 in Bakel (inpassing)

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van de Helmondsestraat 33 in Bakel is in 2007 een ruimtelijke procedure opgestart om op voornoemd perceel zes appartementen op te richten. Het bouwplan was in strijd met het toen geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips, 2000" omdat het in meer dan één woning voorzag. Om het bouwplan toch mogelijk te maken heeft het college van Burgemeester en Wethouders met toepassing van artikel 19, tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) vrijstelling verleend. Hiervoor heeft het plan vanaf 21 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen, waarna de vrijstelling en bouwvergunning bij besluit van het college op 14 april 2010 is verleend. Omdat tegen het plan door omwonenden bezwaren zijn ingediend is een beroepsprocedure opgestart. Deze bezwaren zijn uiteindelijk op 18 juli 2012 door de Raad van State ongegrond verklaard (hoger beroepszaak). De ruimtelijke inpassing van dit planinitiatief wordt middels onderliggende partiële herziening verwerkt in een (digitaal) bestemmingsplan.



- **Plangebied**

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaande stedelijke gebied en bevindt zich in een van de homogene woongebieden. Aan de noordzijde is het plangebied gelegen aan de Helmondsestraat. Dit is een van de vier representatieve toegangswegen van Bakel. Aan de zuidzijde is het perceel gelegen aan de Bremmen. Dit woongebiedje is ontworpen als een typisch woonhofje.



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 14 april 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om de vrijstelling artikel 19.2 en bouwvergunning voor onderliggend planinitiatief te verlenen.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

Voor de gehele onderbouwing wordt verwezen naar de bijlage behorende bij dit plan. Omdat de procedure in 2009/ 2010 is gevoerd wordt in de ruimtelijke onderbouwing verwezen naar de toen geldende beleidsstukken

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

De bouw van de appartementen in de vorm van 3 massa's sluit aan op de bestaande ruimtelijk-functionele karakteristiek. De appartementen worden gerealiseerd op een daartoe geschikte locatie, binnen een woonomgeving. De kavel waar de appartementen op gerealiseerd worden heeft een oppervlakte van circa 1.170 m². Er wordt aangesloten op het bestaande stedenbouwkundig beeld in de straat van vrijstaande woningen met een beperkte korrelgrote. Stedenbouwkundig zijn de woningen inpasbaar voor zover het gaat om het in acht nemen van voldoende afstand tot wegen en nabijgelegen bebouwing. Qua bebouwingsmassa en verschijningsvorm wordt in de nieuwe situatie aangesloten op de kenmerken van de omgeving. De toevoeging van de appartementen wordt ingepast in het gemeentelijk woningbouwprogramma als inbreidingslocatie binnen de bebouwde kom.

BELEIDSKADER

• Gemeentelijk beleid

Structuurvisie plus

Dit plan: in de structuurvisie plus is onder meer aangegeven dat het gemeentelijke beleid er op is gericht om de bestaande kwaliteit in de verschillende kernen te behouden en zo mogelijk te versterken. Voor de kern Bakel streeft de gemeente onder meer naar behoud van landelijk wonen midden in het groen. Met betrekking tot het behoud van de leefbaarheid is het beleid er op gericht om in te spelen op de woonwensen van de verschillende doelgroepen. Ook wil de gemeente de doorstroming bevorderen, om daarmee ook de scheefheid in het wonen weg te nemen. Het woningbouwbeleid dient vorm te krijgen door zoveel mogelijk inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. Gelet op het abstractieniveau van het beleid zoals dat is weergegeven in de visie zal bij elke typologie direct worden aangesloten op het beleid en op de meest concrete behoefte, danwel zal daaraan indirect een bijdrage worden geleverd omdat door de woningbouw binnen het plangebied de doorstroming elders in de kern bevorderd wordt. Het plangebied is binnen de structuurvisie plus aangeduid als "bestaand stedelijk gebied nieuw". Binnen gebieden met deze aanduiding zijn bestaande ruimtelijke kwaliteiten afweegbaar en daarmee inwisselbaar voor andere kwaliteiten.

Woningbouwprogramma

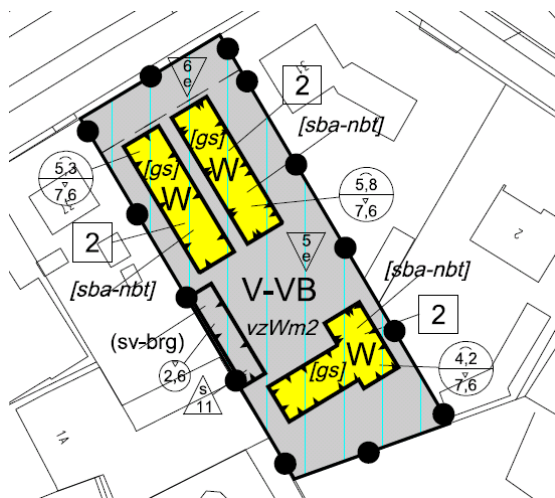
Gelet op de huidige woningmarkt wordt de betreffende woningbouw ontwikkeld in de huursector (bijvoorbeeld t.b.v. starters) en/of in de koopsector. Met het realiseren van een aantal wooneenheden zal zowel kwalitatief als kwantitatief worden aangesloten op de bestaande behoefte. Hiermee kan direct worden ingespeeld op de concrete behoeftes binnen Bakel en vorm worden gegeven aan het uitvoeren van het gemeentelijke beleid. Om op het plangebied mede invulling en vorm te kunnen geven aan de gemeentelijke voorkeuren, verdient het aanbeveling om de concrete bouwontwikkeling nader onderwerp van gesprek te laten zijn. In overleg met de gemeente kunnen de meest wenselijke oplossingen worden uitgewerkt. Uit woningonderzoek uitgevoerd door projectgroep 55+ Bouw is gebleken dat er grote behoefte is aan appartementen binnen de bevolking van Bakel.

Bestemmingsplan

- *Geldend bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips, 2000": bestemming "wonen" ten behoeve van één woning;*
- *Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de vrijwaringszone - Wilibrordus – molenbiotoop2 en bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan'. Per woongebouw de bouwaanduiding 'gestapeld', sba-nbt en maximaal 2 appartementen per gebouw (totaal 6 appartementen voor het gehele plangebied). Voor gebouw1 geldt een max. goot- en bouwhoogte van 5,8m¹ en 7,6m¹; voor gebouw2 een max. goot- en bouwhoogte van 5,3 m¹ en 7,6m¹ én gebouw3 een max. goot- en bouwhoogte van 4,2m¹ en 7,6 m¹. Bestemming Verkeer-Verblijfsgebied de specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied-berging met max. bouw- en goothoogte 2,6m¹ t.b.v. maximaal 11 bergingen en specifieke vorm van Verkeer-Verblijfsgebied-parkeren met aan de voorzijde minimaal 6 parkeerplaatsen en in het middengebied minimaal 5 parkeerplaatsen.*



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

Dit plan: er is bekend dat de grond in het verleden volledig geroerd is. Door de Heemkundekring is bodemonderzoek gedaan, uit de boringen is gebleken dat de grond volledig geroerd is. De aanwezigheid van archeologische sporen is echter niet volledig uit te sluiten. Indien tijdens de uitvoering van werkzaamheden archeologische indicatoren aangetroffen worden, geldt hiervoor een meldingsplicht bij het bevoegd gezag, conform de monumentenwet uit 1998.

- **Cultuurhistorie en molenbiotoop**

Dit plan: met het initiatief wordt aansluiting gezocht bij de bestaande karakteristiek van het lint. Derhalve wordt de cultuurhistorische waarde van het lint niet aangetast. Op het gebied van cultuurhistorie worden geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling. Er is bekend dat de grond in het verleden volledig geroerd is. De Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant geeft aan dat het plangebied binnen een molenbiotoop valt, op circa 150 m afstand van de molen. Het betreft de molenbiotoop van de standerdmolen Sint Willebrordus aan de Achter de Molen. De molen is gebouwd in 1586/1752 en ligt in het noordwesten van de bebouwde kom van Bakel. Binnen een dergelijke molenbiotoop kunnen beperkingen gesteld worden aan de bouwhoogte. De woongebieden ten zuiden van de molen (tussen de molen en het plangebied) zijn in de huidige situatie intensief bebouwd met voornamelijk grondgebonden woningen. Het merendeel van de woningen heeft een hoogte van twee bouwlagen met een kap. Vanwege de intensieve bebouwing van de woongebieden in Bakel is de windvang van de molen uit zuid(weste)lijke richting reeds in grote mate verstoord. Het initiatief krijgt een hoogte die vergelijkbaar is met de hoogte van de woningen in de omgeving van het plangebied. Aangezien op kortere afstand van de molen, vrijwel direct tegen de molen aan, reeds bebouwing met een vergelijkbare hoogte staat en de overwegende windrichting vanuit het zuidwesten komt, zijn ten gevolge van het initiatief geen negatieve effecten op de windvang van de molen te verwachten. Derhalve levert de aanwezigheid van de molenbiotoop geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling van het plangebied.

- **Flora en Fauna**

Dit plan: het gehele perceel is omgefreesd en een aantal malen omgeploegd. Als gevolg van deze activiteiten is de aanwezigheid van beschermde planten en dieren is der mate klein dat nader onderzoek niet noodzakelijk geacht wordt. Het bestaande groen aan de achterzijde van het plangebied zal in relatie gebracht worden met het bouwplan, de bestaande waardevolle eiken aan de achterzijde van het plangebied zullen gehandhaafd blijven en in relatie gebracht worden met de bouwmassa aan de achterzijde. Voor de uitwerking is een beplantingsplan opgesteld (d.d. 12-05-09 door Frans van Sleeuwen).

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: door Archimel is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740, tevens is een infiltratieonderzoek uitgevoerd.

Hieronder volgt een samenvatting van de resultaten:

- *Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) en de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht.*
- *Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, nikkel en zink. De infiltratiesnelheid van de bodem bedraagt circa 61 mm/h. Door de externe adviseur van de initiatiefnemer wordt geconcludeerd dat op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;*
- *De lichte verontreinigingen met zware metalen in het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. Door de externe adviseur van de initiatiefnemer wordt geconcludeerd dat gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar worden verwacht;*

- Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drenken van dieren. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Externe veiligheid

Dit plan: uit de inventarisatie is gebleken dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Het nabijgelegen tankstation verkoopt geen l.p.g. zodat dit volgens het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' geen risicovolle inrichting is. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

Geluid

Dit plan: de bouw van appartementen is de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. Aangezien de ventweg van De Helmondsestraat aangemerkt is als 30 km zone, is er geen nader akoestisch onderzoek noodzakelijk. In de omgeving bevinden zich geen gezonde bedrijventerreinen. Het aan de Bergstraat gelegen garagebedrijf heeft een milieuzonering van 30 m¹, komt voort uit de afstandindicator geluid. Deze is gekoppeld aan reparatie- en servicewerkzaamheden. Aangezien ter plaatse deze activiteiten sinds 23 juni 2002 in het geheel niet meer worden uitgevoerd, is toepassing van de afstandindicator van 30 meter niet noodzakelijk, en kan daarvan worden afgeweken. Gelet daarop is het bedrijf geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Ter onderbouwing is er een omgekeerd akoestisch onderzoek naar het aan de Bergstraat gelegen garagebedrijf uitgevoerd door K&M Akoestisch adviseurs.

Samenvatting:

- Ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing van het bouwplan voor zes appartementen aan de Helmondsestraat 33 te Bakel is in het kader van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 WRO een onderzoek verricht naar de optredende geluidsniveaus in het plangebied ten gevolge van autobedrijf Pasveer Auto's aan de Bergstraat 1a en tankstation TinQ aan de Helmondsestraat 41;
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van in de inrichtingen aanwezige toestellen en installaties en van plaatsvindende activiteiten en werkzaamheden bedraagt ter plaatse van de geluidsgevoelige bestemmingen in het plangebied (gecumuleerd) ten hoogste Letmaal 38 dB(A) met piekgeluidsniveaus tot L_{Amax} 68 dB(A) in de dagperiode en 56 dB(A) in de nachtperiode. Aan de geldende richtwaarden ter voorkoming van hinder wordt ruimschoots voldaan;
- Het geluidsniveau ten gevolge van voertuigbewegingen van en naar de inrichtingen over de openbare weg bedraagt ter plaatse van langs de Helmondsestraat gelegen appartementen in het plangebied (gecumuleerd) Letmaal 48 dB(A). Beide inrichtingen voldoen daarmee aan de voorkeursgrenswaarde uit de VROM-circulaire van 29 februari 1996.

Luchtkwaliteit

Dit plan: het oprichten van 6 appartementen en de verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM₁₀ en NO₂ uit de Wet Luchtkwaliteit. Indien het aantal voertuigbewegingen per dag meer bedraagt als 50 wordt in het kader van zorgvuldigheid wel geadviseerd de verslechtering van de luchtkwaliteit inzichtelijk te maken. Dit is echter niet aan de orde, nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Milieuzonering en bedrijven

Dit plan: bij het garagebedrijf gelegen aan de Bergstraat vindt sinds 23 oktober 2002 nog uitsluitend de verkoop van personenauto's en brandstoffen plaats. Er vinden geen reparatie- of onderhoudswerkzaamheden aan motorvoertuigen meer plaats. De afstand gemeten vanuit het brandstoffenverkooppunt ten opzichte van de beoogde bouwlocatie bedraagt meer dan 30 meter. De SBI-codes uit de bedrijvenlijst zoals opgenomen in de publicatie "bedrijven en milieuzonering zijn:

- 501, 502, 504 met betrekking tot de verkoop van motorvoertuigen (grootste afstand is 30 m¹)
- 505 voor het brandstoffenverkooppunt, zonder lpg (grootste afstand is 30m¹)

De SBI-codes 501, 502 en 504 zien toe op bedrijven met handel in auto's en motorfietsen en reparatie en servicebedrijven. De grootste afstand van 30 meter, komt voort uit de afstandindicator geluid. Deze is gekoppeld aan reparatie- en servicewerkzaamheden. Aangezien ter plaatse deze activiteiten sinds

23 juni 2002 in het geheel niet meer worden uitgevoerd, is toepassing van de afstandindicator van 30 meter niet noodzakelijk, en kan daarvan worden afgeweken. Gelet daarop is het bedrijf geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Met betrekking tot het verkooppunt voor motorbrandstoffen geldt een indicatieve grootste afstand van 30 meter. Gezien de werkelijke afstand van de bouwlocatie tot het verkooppunt, te weten meer dan 30 meter, bestaan er ook ten opzichte van dit verkooppunt geen ruimtelijke beletselen voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

- **Verkeer**

Dit plan: de ontsluiting van de locatie verloopt via de ventweg van de Helmondsestraat. Deze weg heeft uitsluitend een verblijfsfunctie en kent zeer geringe verkeersintensiteiten. De weg sluit aan op de lokale hoofdwegenstructuur (Helmondsestraat). De ventweg is aangemerkt als 30 km zone. De directe omgeving wordt door openbaar vervoer bediend in de vorm van streekbussen. Haltes zijn op loopafstand gelegen. Voor uitbreiding van bebouwing in de bebouwde kom geldt dat indien de uitbreiding leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van appartementen leidt tot een toename van de parkeerbehoefte. De parkeernorm op grond van de parkeercijfers van het CROW voor deze locatie kan bepaald worden aan de hand van de volgende uitgangspunten:

- categorie: appartement
- niet stedelijke gemeente
- locatie: schil/overloopgebied

De parkeernorm voor woningen is bepaald op 1,6-1,8 parkeerplaats per te realiseren woning (0,3 voor bezoekers). Dit sluit aan op de norm van de gemeente Gemert-Bakel van 1,7 parkeerplaats die op eigen terrein gerealiseerd dient te worden.

- **Water(toets)**

Dit plan:

- De toename van verhard oppervlak in de vorm van de nieuwe appartementen en erfverharding bedraagt 706,82 m². Deze toename in verharding zal in de vorm van een infiltratie en bergingssysteem;
- De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui + 10% vanaf dit oppervlak is 30,39 m³, aan te leggen boven de GHG. Deze dienen niet dieper dan 1 m –mv gesitueerd te worden om zeker te zijn dat boven de GHG gebleven wordt. De aanleg van een dergelijke voorziening maakt de ontwikkeling hydrologisch neutraal;
- Door de aanleg van grintkoffers en het gebruik van infiltratiekragen rond de appartementen en in de tuin met een totale capaciteit van 30,39 m³ kan voldaan worden aan het uitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Bij extreme T=100 buien kan een overstort gerealiseerd worden in de HWA in de vorm van een bladvanger. Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.
- Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.
- Gezien de ligging van het perceel op zandgrond en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: tussen de gemeente en initiatiefnemer is op december 2008 een planschade overeenkomst en een exploitatieovereenkomst gesloten.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: het college heeft op 14 april 2010 de vrijstelling en bouwvergunning verleend. Omdat tegen het plan 5 zienswijzen ingediend is een beroepsprocedure opgestart. Deze bezwaren zijn uiteindelijk op 18 juli 2012 door de Raad van State ongegrond verklaard (hoger beroepszaak). De ruimtelijke

procedure van dit planinitiatief wordt middels onderliggende partiële herziening verwerkt in een (digitaal) bestemmingsplan.

3.5 Kerkepad ongen. in Gemert (herstel)

3.5.1 Planbeschrijving

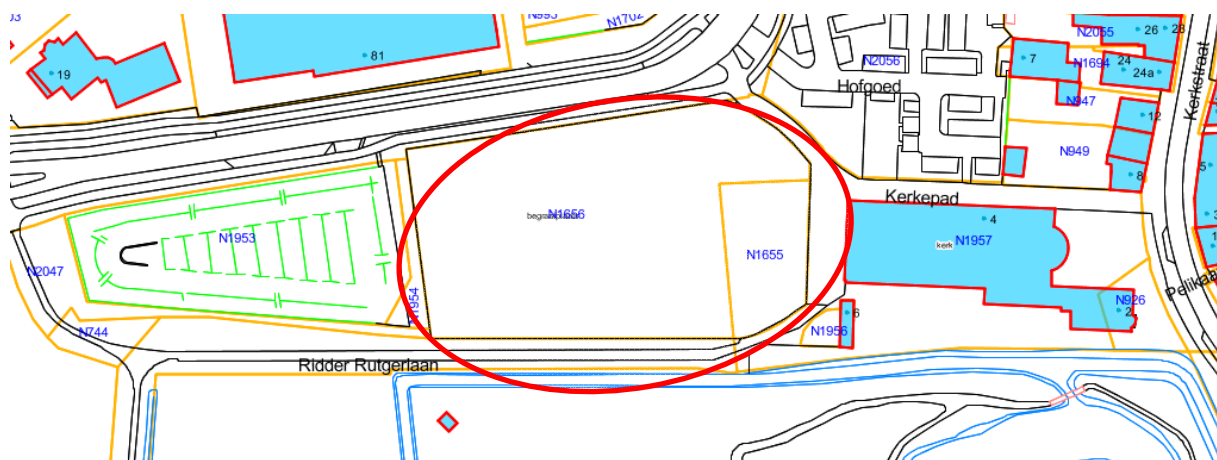
- Initiatief**

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"⁷ is per abuis bij oude begraafplaats "St. Jan de Doper" de specifieke bouwaanduiding 'rijksmonument' niet opgenomen conform "gemeentelijke monumentenlijst d.d. 1-1-2012" (zie bijlage).

In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld door dit alsnog op te nemen. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemmingsplan en dat verder géén nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.

- Plangebied**

Het kerkhof ligt in de kom van Gemert, kadastraal bekend als gemeente GMT00, sectie N, nummers 1655+1656G. Omsloten door de kerk "St. Jans Onthoofding", de kasteeltuin, de nieuw begraafplaats (perceelnr. N1953) en de komweg. De oude begraafplaats bestaat o.a. uit de algemene aanleg, de engelbewaarder, de ommuring, en de Calvarieberg.



3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Het Rooms Katholiek kerkhof St Jan bij de kerk "St. Jans Onthoofding is in 1903 aangelegd. Op het kerkhof bevindt zich een aantal graven, het beeld van een engel en een Calvarieberg met beeldengroepen van J.A. Oor en Zonen uit Roermond. Van dit complex worden de algemene aanleg, de engelbewaarder, ommuring en Calvarieberg beschermd.

Algemeen

Monumentnummer: 518072 - St. Jan de Doper
Tegenover Kerkstraat 4 5421 KX te Gemert

Algemeen

Monumentnummer : 518072
Monumentnaam : St. Jan de Doper
Status : Beschermd
Complexnummer : 518071
Aanwijzingsbesluit : 27-06-2001
Inschrijving register : 16-10-2001
Kadaster deel/nr : 15894/49
Int. Kenteken : N

Locatie

Provincie : Noord-Brabant
Gemeente : Gemert-Bakel
Woonplaats : Gemert
Buurt/wijk :
Situering : Binnen de bebouwde kom
X-Y coörd : 175245-396282

Omschrijving

Het kerkhof beslaat een rechthoekig stuk grond, naar het westen toe iets smaller toelopend, in het oosten met afgeschuinde hoeken. Het geheel is symmetrisch aangelegd. De begroeiing van de begraafplaats bestaat onder andere uit eiken, esdoorns en beuken.

Waardering

Het kerkhof als geheel is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorische waarde als uitdrukking van een geestelijke ontwikkeling. Het heeft vanwege ligging en aanleg ensemblewaarde, door de relatie tot de oude kern van Gemert en de reeds eerder beschermde kerk en het kasteel. De beeldengroepen zijn van kunsthistorisch belang vanwege hun vormgeving.

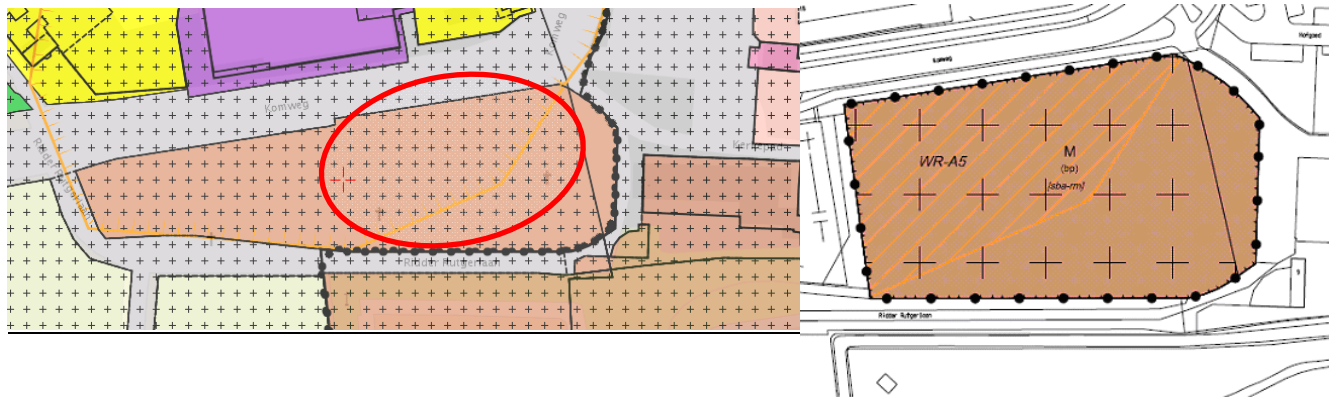
BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

• **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" met de dubbelbestemming "archeologie-5", de functieaanduiding "begraafplaats" en de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie..



Plankaart: huidige situatie

Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "maatschappelijk" met de dubbelbestemming "archeologie-5", de functieaanduiding "begraafplaats", de gebiedsaanduiding geluidzone-industrie en "specifieke bouwaanduiding rijksmonument"

3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.6 Kerkeind 31 in Milheeze (nieuwe ontwikkeling)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Voor het perceel Kerkeind 31 in Milheeze is een verzoek ingediend tot medewerking van het vervangen van de bestaande woning én het oprichten van twee sociale woningen of starterswoningen. De technische kwaliteit van de bestaande woning is van dien aard dat sloop noodzakelijk is. Omdat het toevoegen van een woning niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt in het dorpscentrum van Milheeze, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze', sectie P, nummer 1275 en 1977. Omsloten door de H. Willibrordus Kerk, een woonhuis en Zorgboogcentrum De Berken. De achtertuin grenst aan een praktijk voor fysiotherapie. Het woonhuis en schuur/garage zijn niet meer in gebruik en worden gesloopt voor de geplande nieuwbouw.



3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 22-5-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek. Argumenten hiervoor waren:

1. *Het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden, omdat:*

- De goothoogte van de bestaande woning op het perceel bedraagt $\pm 3,5 \text{ m}^1$. Het belendende perceel heeft een goothoogte van ongeveer $5,8 \text{ m}^1$. Omdat de bestaande woning gesloopt wordt en terug wordt geplaatst met dezelfde rooilijn als het belendende perceel zal deze woning beter aansluiten op het straatbeeld.
- Omdat de uitbouw is ingericht en bestemd voor iemand met fysieke handicap en omdat het stedenbouwkundig en architectonisch akkoord is bevonden.
- In de ruimtelijke onderbouwing dient de aanvrager te onderbouwen dat een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg.
- Het inbreiding betreft.

2. *Het woningbouwprogramma laat realisatie van deze extra woningen toe.*

3. *Overeenstemming is bereikt met Openbaar beheer t.a.v de (her)inrichting van de openbare ruimte*

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Op de locatie Kerkeind 31 bevindt zich een woning van een dusdanige technische kwaliteit, dat sloop noodzakelijk is. Op het terrein achter de woning was in het verleden een tankstation. Het daarbij behorende bijgebouw c.q. bedrijfspand zal ook gesloopt worden. Ter vervanging van bovengenoemde bebouwing komt één vrijstaande woning met in het bijgebouw een semi-zelfstandige (zorg) woonruimte en twee sociale woningen of starterswoningen, waarvan er in ieder geval één is bestemd voor de verhuur. Door de nieuwe invulling van deze hoeksituatie wordt een stedenbouwkundige afronding bereikt.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan" met een max. goot- en bouwhoogte van resp. 4 m¹ en 9 m¹.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• Archeologie

Dit plan: op de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gewaardeerd met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (categorie. 3). Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250m² en dieper dan 40cm –MV. Met de eventuele sloop van de bestaande bebouwing en de bouw van de woningen zijn de bodemingrepen groter dan de gestelde grens. Hierdoor is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Voor onderliggend plan heeft het Onderzoeks- en Adviesbureau BAAC BV een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek met behulp van boringen (verkennende fase) uitgevoerd:

- *Uit het bureauonderzoek bleek een middelhoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode paleolithicum – neolithicum, een hoge archeologische verwachting op archeologische resten uit de periode bronstijd – late middeleeuwen en een middelhoge verwachting op archeologische resten uit de nieuwe tijd gegeven;*
- *Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat grove rivierafzettingen binnen het plangebied worden afgedekt door een dun laagje dekzand. Gezien de mate van bodemverstoring is het onwaarschijnlijk dat zich nog intacte archeologische resten binnen het plangebied bevinden en is geen vervolgonderzoek noodzakelijk.*

Conclusie: de hoge archeologische verwachting kan worden aangepast naar lage archeologische verwachting. Archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de ontwikkeling van dit plan.

• Cultuurhistorie

Dit plan: Milheeze is ontstaan uit enkele middeleeuwse hoeven, die zich ten noorden van de wegenbundel bevonden. Rond 1250 zijn de nederzettingen verplaatst en ontstond de huidige bewoningskern van Milheeze. Door opsplitsing van de hoeven ontstonden buurtschappen ('clusters van 2 à 3 boerderijen') met een T-vormig wegenpatroon. Later zijn deze wegen verlengd en uitgegroeid tot veedriften. Deze buurtschappen ontstonden veelal op plekken met gunstige landschappelijke condities en zijn in de loop der tijd samengegroeid tot het huidige dorp Milheeze met zijn aaneengesloten lintbebouwing. Het oorspronkelijke landschap met open bolliggeende akkers, veldwegen en karakteristieke landschapselementen (bermen, hagen, boomgaarden, houtwallen, bosjes en vrijstaande bomen) is goeddeels verdwenen. Aan de noordzijde van Milheeze bevinden zich nog wel verschillende buurtschappen, maar deze zijn nauwelijks nog als zodanig herkenbaar. Door de moderne industriële vorm van veehouderij, de bio-industrie, is de moderne landbouw een eigen orde gaan leven. Grootschalige stallencomplexen bevinden zich los verspreid en onafhankelijk in het landschap. Bovendien zijn de omliggende gronden van de buurtschappen bij elkaar gevoegd tot grote percelen land met monoculturen, zoals maïs. De oude landschappelijke netwerken tussen de verschillende buurtschappen zijn hierdoor weggefallen.



• Flora en Fauna

Dit plan: door Oko Care is een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd (zie de bijlagen). Hieruit blijkt:

- *Er bevinden zich geen direct aan de onderzoekslocatie grenzende gebieden die kunnen worden aangemerkt als Natura 2000 gebied of die onder de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen;*

- *Het gebied maakt geen deel uit van de ecologische hoofdstructuur in de provincie Noord-Brabant. Er worden geen negatieve effecten van de voorgenomen sloop en nieuwbouw verwacht op deze gebieden of EHS-gebieden in de omgeving van Milheeze;*
- *Er zijn geen vleermuizen op de locatie vastgesteld; wel sporen van sporadisch gebruik uit het verleden;*
- *I.v.m. het vastgestelde gebruik van de westelijke schoorsteen van het woonhuis en de schoorsteen van de schuur/garage als broedlocatie van de Kauw kan de voorgenomen sloop van deze twee gebouwen pas na afloop van het broedseizoen starten;*
- *Bij het ontwerp van de nieuwbouw van de woningen wordt geadviseerd gebruik te maken van de checklist natuurvriendelijke maatregelen aan gebouwen van de Vogelbescherming;*
- *Om eventuele negatieve effecten op aanwezige beschermde soorten in het kader van de Flora en Fauna wet te compenseren wordt geadviseerd om zorgvuldig om te gaan met de bestaande bomen en een erfbeplanting te realiseren die past bij het karakter van de kern van het kerkdorp Milheeze;*
- *Voor reguliere werkzaamheden geldt een vrijstelling van het verbod om planten te plukken, dieren te doden, te verontrusten of hun vaste rust- of verblijfplaats te vernielen op voorwaarde dat hierbij de algemeen geldende verplichtingen t.a.v. de zorgplicht om de voorziene verstorende effecten op de (beperkt) aanwezige flora en fauna te voorkomen. Zo kunnen door werkzaamheden als het verwijderen van struiken en bomen buiten het broedseizoen negatieve effecten op vogels worden voorkomen.*

Op het perceel staan verschillende bomen en hagen, die geen dusdanige waarden hebben dat ze gehouden moeten blijven. In overleg met openbaar beheer van de gemeente is een inrichtingsplan opgesteld (zie bijlage).

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: door Oko Care is een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5740 inclusief een vooronderzoek volgens NEN 5725 (zie bijlagen). Hieruit blijkt dat:

- *Op grond van de analysesresultaten van het verzamelde ondergrondmengmonster, wordt de hypothese 'niet-verdachte locatie' formeel verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een verontreinigings situatie op de onderzoekslocatie en dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan;*
- *Bij eventuele afvoer van uitkomende grond dient rekening gehouden te worden met het Besluit Bodemkwaliteit. Voor de verwerking van partijen grond (> 50 m3) als bodem of een grootschalige bodemtoepassing buiten de onderzoekslocatie geldt een meldingsplicht van minimaal 5 dagen voor toepassing bij het bevoegd gezag. Bij hergebruik als bodem wordt de partij grond getoetst aan de kwaliteit en de functie van de ontvangende bodem.*

Externe veiligheid

Dit plan: het plangebied is gelegen in de kern van Milheeze. Het plan ligt op ruime afstand van enige gevaarlijke stoffen. Daardoor vormt de externe veiligheid geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

Geluid

Dit plan: in het plangebied worden (extra) woningen gerealiseerd. Dit is een geluidgevoelige functie, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km- wegen. Conform de Wet Geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek. Uitgegaan kan worden van een goede ruimtelijke ordening, aangezien de nieuwe woningen een verdichting van de bestaande ruimtelijke structuur van Milheeze vormen. Bovendien wijzigen de afstanden tot de straat niet.

Luchtkwaliteit

Dit plan: onderhavig plan betreft de realisatie van twee extra grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

• Verkeer

Dit plan: het plangebied wordt ontsloten via Kerkeind en Griensvenstraat. De realisatie van de woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Omdat de grond niet logisch was ingedeeld, is er gekozen voor grondruil tussen initiatiefnemer en gemeente. Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor de woningen geldt een parkeernorm van 1.7 per woning. Dit komt neer op 5.1 parkeerplaatsen. Op eigen terrein zijn 4 parkeerplaatsen aanwezig, en op openbaar terrein komen 5 nieuwe parkeerplaatsen. Geconcludeerd kan worden dat met betrekking tot de aspecten verkeer, openbaar beheer en parkeren géén problemen te verwachten zijn.

• Water(toets)

Plangegevens

- Vanwege de complete nieuwbouw is volledig gescheiden riolering een eis. Het vuilwater mag op de gemeentelijke riolering worden aangesloten (op kosten van de aanvrager) en het regenwater moet op eigen perceel worden opgevangen en geborgen
- Op de locatie ligt nog geen infiltratieriolering maar de grondwaterstand laat wel toe om water de bodem in te laten trekken het grondwater bevindt zich namelijk op 175 cm onder maaiveld.
- Bodemsamenstelling:
 - o Tot een diepte van circa 0,6 m¹ minus maaiveld: wordt matig fijn, zwak siltig, zwak humushoudend zand aangetroffen.
 - o Vanaf 0,6 tot circa 1,6 m-mv wordt matig fijn, zwak siltig zand aangetroffen.
 - o Vanaf 1,6 m-mv tot circa 3,5 m-mv wordt matig grof, zwak siltig, zwak grindhoudend zand aangetroffen.
- De K-waarde zal bij aanvraag omgevingsvergunning inzichtelijk gemaakt worden. Hiermee zal het infiltratiesysteem in detail ontworpen kunnen worden;
- Om een indicatie te geven van de benodigde hemelwaterberging is de verhouding tussen verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Dakoppervlakte bebouwing	141,5	313,5
Terreinverharding	211,3	127,4
Onverhard terrein	322,2	234,1
Totaal	<u>± 675</u>	<u>± 675</u>

Berekening

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal ten opzichte van de huidige situatie een toename van het verhard oppervlak met circa 88 m² tot gevolg hebben. Voor het verhard oppervlak van circa 441 m² (alle woningen samen) zou dan ca 441 m² x 0,043 m/m² (T=10) = 19 m³ waterberging gerealiseerd moeten worden op eigen perceel om het regenwater in op te vangen dat op de verharde oppervlakten valt. Een regenbui die een keer in de 100 jaar optreedt, mag daarbij geen overlast veroorzaken voor de woningen en de omgeving. Om hier zeker van te zijn kan de waterberging vergroot worden, ca 441 m² x 0,052 m/m² (T=100) = 23 m³.

Aangezien het verharde deel van het plangebied in de toekomstige situatie groter is dan in de huidige en de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in de verdere ontwikkeling van het plangebied gekeken gaan worden naar infiltreren middels infiltratieboxen of via het onverharde deel. Hiermee zal voldaan worden aan het gemeentelijke uitgangspunt voor nieuwe ontwikkelingen en wordt geen afwenteling van hemelwater naar het omliggende gebied of op het rioolstelsel gecreëerd. Het afvalwater wordt afgevoerd op het ter plaatse aanwezige gemengd rioolstelsel. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: in voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ten behoeve hiervan is een exploitatie- en planschade overeenkomst voorbereid. Na ondertekening zal

een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren ta.v. onderliggend plan

De woningen bestaan uit 2 bouwlagen en worden afgedekt met een kap en kennen een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 m¹ en 9 m¹. Op de begane grond is naast de woon- en eetruimte voorzien in een hal en terrasruimte aan de noordzijde. Op de verdieping zijn een badkamer en twee slaapkamers gesitueerd.



Uitsnede gevels



Uitsnede begane grond en verdieping

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"

Dit plan: de structuurvisie noemt geen specifiek uitgangspunten die van toepassing zijn op het onderliggende planinitiatief.

Nationaal milieubeleidsplan-4 (NMP-4)

Dit plan: ten aanzien van onderhavig voorstel kent het NMP geen specifieke uitgangspunten. De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.

Nota Ruimte

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiden de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: de planlocatie is hierin opgenomen als "Stedelijke structuur: kernen in landelijk gebied". Daarbij wordt gestreefd naar de opvang van de lokale behoefte voor verstedelijking ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. Onderliggend planinitiatief betreft een kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals bedoeld in de provinciale structuurvisie. Zo verdwijnt er bedrijfsmogelijkheid uit de bebouwde kom in ruil voor woningbouw.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Dit plan: De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. De ontwikkeling ligt in de kern van Handel en zal worden ingepast in de omgeving. De ontwikkeling van de familie Franssen, ter plaatse van een inbreidingslocatie, waarbij een bedrijfsmogelijkheid verdwijnt uit de bebouwde kom, is in lijn met het beleid uit de Verordening.

• Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+

Dit plan: met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen is in de Structuurvisie het volgende opgenomen:

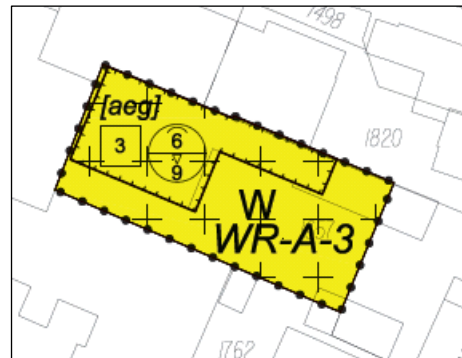
Wonen: het is zaak de woningbouwontwikkelingen met elkaar af te stemmen en te bouwen voor de doelgroepen jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio en wordt in de volgende subparagraaf nader toegelicht.

Woonvisie 2009-2015

Dit plan: in het plangebied Onze Lieve Vrouwestraat 44 – 46 worden 3 grondgebonden woningen gebouwd. Samen met het BP MFA Handel worden in totaal 12 woningen in de kern gerealiseerd. Hiermee wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma, te weten 40 % van de nieuwbouw wordt in de sociale sector (koop en huur) gerealiseerd.

Bestemmingsplan

- *Geldend bestemmingsplan: het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan Kom Handel, De Mortel en Elsendorp met de bestemming 'wonen' en de aanduiding 'bedrijf'. Het huidige bestemmingsplan staat het niet rechtstreeks toe om woningen toe te voegen;*
- *Nieuwe bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "waarde archeologie-3", functieaanduiding "aaneengebouwd" en de maatvoeringsaanduidingen: "maximaal 3 wooneenheden" en een maximale goot- en nokhoogte van respectievelijk 6m¹ en 9m¹ + specifieke bouwaanduiding-nieuwbouw toegestaan.*



UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• Archeologie

Dit plan: o.b.v. de gemeentelijke archeologiebeleidskaart heeft het plangebied grotendeels een hoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachting is gebaseerd op gegevens van de eerste kadasterkaart (rond circa 1832) en historisch onderzoek. Conform gemeentelijk archeologiebeleid is archeologisch (voor)onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm –MV (hoge archeologische verwachting dorpskern). ArcheoPro heeft in het plangebied een inventariserend veldonderzoek verricht, bestaande uit een bureauonderzoek en een karterend booronderzoek (d.d. juni/juli 2012). Hieruit blijkt:

- *Een esdek en van resten van podzolvorming ontbreken;*
- *De bodem binnen het plangebied zeer ingrijpend is verstoord (tot minimaal 1,2 m¹ beneden het maaiveld) verstoord is;*
- *Dat geen archeologische resten zijn aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden,*

Gezien deze onderzoeksresultaten is geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. In alle gevallen geldt dat indien archeologische materialen en/of sporen aangetroffen worden, deze gemeld dienen te worden bij de gemeente Gemert-Bakel, conform Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder.

Omdat de gronden nog niet zijn vrijgegeven, dienen de mogelijke archeologische waarden vooralsnog worden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie3'.

- **Cultuurhistorie**

Dit plan: binnen onderhavig plangebied zijn geen beschermde of niet formeel beschermde objecten en structuren gelegen.

- **Flora en Fauna**

Dit plan: in juni 2012 is voor dit plangebied door Staro Natuur en Buitengebied een onderzoek Uitgevoerd (zie bijlage). Uit de quickscan natuurwaarden wordt het volgende geconcludeerd:

- *De voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;*
- *De aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6 van de quickscan, in acht genomen dienen te worden;*
- *De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;*
- *Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.*

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: door het plangebied lopen geen kabels en leidingen.

- **Milieuaspecten**

Bodem

Dit plan: door Archimil is op 21 juni 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlagen):

- *Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens kan de locatie vooralsnog als niet-verdacht worden beschouwd;*
- *Uit het veld- en laboratoriumonderzoek (conform NEN 5740) volgt:*
 - o *dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) licht verontreinigd is met cadmium, koper, lood en zink;*
 - o *de grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met een van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is licht verontreinigd met zink en barium.*

Er wordt geconcludeerd dat er aan de toekomstige bouwactiviteiten geen restricties gesteld behoeven te worden, omdat:

- *De lichte verontreinigingen in de bovengrond en het grondwater geen aanleiding vormen tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering;*
- *De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormen gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar vormen;*
- *Er geen direct contact met het grondwater wordt verwacht en daarom het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt blijft.*

Overige aanbevelingen zijn:

- *Geen freatische grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of het drinken van dieren;*
- *Indien grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden of wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.*

Externe veiligheid

Dit plan: op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat de dichtstbijzijnde risicobronnen op voldoende grote afstand van het plangebied liggen. De risico's hiervan zijn verwaarloosbaar ter hoogte van het plangebied. Nader onderzoek ten behoeve van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

Geluid

Dit plan:

- De wegen in en rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen en derhalve niet gezoneerd. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is daarom niet vereist;
- In juli 2011 is voor het bestemmingsplan "MFA Handel" een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de inrichting (school, gymzaal een dorps huis) op de omliggende woningen. De bevindingen van deze scan zijn verwoord in de rapportage met ons kenmerk 075605363 d.d. 1 juli 2011. In maart 2012 is aanvullend onderzoek gedaan na aanpassing van het plan (zie bijlagen);
- Uit het akoestisch onderzoek t.b.v. MFA Handel (d.d. 14 maart 2012) blijkt dat de richtwaarden voor geluid ter plaatse van de woning aan de zuidzijde (Onze Lieve Vrouwestraat 46) wordt overschreden. Conform artikel 2.18 van het voornoemde Activiteitenbesluit geldt dat de volgende geluidniveaus niet behoeven te worden getoetst aan de geluidgrenswaarden in tabel 1:
 - o het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een inrichting voor primair onderwijs, in de periode vanaf een uur voor aanvang van het onderwijs tot een uur na beëindiging van het onderwijs;
 - o het stemgeluid van kinderen op een onverwarmd of onoverdekt terrein dat onderdeel is van een instelling voor kinderopvang.

Indien bij een speelterrein sprake is van 'openbaar' gebied (dus ook niet omsloten) behoeven geluidniveaus welke optreden tijdens het gebruik van het terrein buiten schooltijden in principe ook niet te worden getoetst aan enige (maximale) geluidgrenswaarde. Het bevoegd gezag kan, in geval op het speelterrein geluidniveaus worden geproduceerd welke significante hoger zijn dan in de 'normale' situatie en/of welke niet 'passen' bij het beoogde gebruik van het terrein, binnen het kader van een goede woon- en leefomgeving 'handhavend' optreden. Zoals hiervoor opgemerkt betreft het een richtwaarde die wordt overschreden. Formele toetsing is derhalve niet nodig. Het bevoegd gezag kan in het kader van een goede ruimtelijke onderbouwing besluiten dat zij deze overschrijding acceptabel vindt. In het kader van dit bestemmingsplan stemt het bevoegd gezag in met deze overschrijding. Mede gelet op het maatschappelijk belang van de aanwezigheid van voldoende speelruimte voor spelende kinderen, leidt het gebruik van het schoolplein aan de zuidzijde van de MFA schooltijden niet tot onacceptabele hinder voor de omliggende woningen. Het woon- en leefklimaat voor de omgeving wordt niet onacceptabel aangetast door de uitbreiding van de bestemming van dit gedeelte van het schoolplein. Hetgeen ook gesteld kan worden voor de drie nieuwe op te richten appartementen, waarmee door de situering van de buitenruimte aan de noordzijde reeds met het bovenstaande rekening is gehouden.

Luchtkwaliteit

Dit plan: het onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van 3 appartementen, hetgeen niet leidt tot significant meer verkeersbewegingen ten opzicht van de huidige situatie. Het plan draagt dus nimm bij aan de luchtkwaliteit. De geplande appartementen zijn niet als gevoelige bestemmingen aan te merken. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarom géén belemmering. Een belangrijk gegeven daarbij is dat zolang normen niet overschreden worden of plannen nimm (niet in betekenende mate) bijdragen, bestuursorganen hun bevoegdheden mogen blijven uitoefenen (artikel 5.16). Dat wil zeggen dat in die gevallen planontwikkelingen doorgang mogen vinden.

Milieuhinder

Dit plan: er liggen geen bedrijven in de omgeving die een belemmering vormen voor de ontwikkeling. Aanvullend wordt opgemerkt dat er milieuwinst wordt geboekt, aangezien door de realisatie van woningbouw een bedrijfsmogelijkheid uit de bebouwde kom verdwijnt.

• Verkeer

Dit plan: gelet op de omvang van het bouwplan wordt geen structurele verandering van verkeerspatronen verwacht. Voor wat betreft de ontsluiting van de woningen zal gebruik worden gemaakt van de op onderstaande afbeelding



weergegeven nieuwe ontsluiting in verband met de realisatie van het MFA. Binnen de gemeente Gemert geldt voor appartementen groter dan 70 m² een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats. Voor drie appartementen dient derhalve te worden voorzien in 5,1 parkeerplaatsen. Onderhavig bouwplan voorziet in 5 parkeerplaatsen aan de westzijde van het plangebied in het openbaar gebied. Hetgeen is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwbouw geen nadelige effecten voor de verkeersafwikkeling, veiligheid en leefbaarheid in de omgeving van het plangebied heeft.

- **Water(toets)**

Dit plan

- *Plangegevens:*

- o *Het plangebied betreft een bruto oppervlak van circa 260 m² en is momenteel reeds grotendeels verhard door de aanwezigheid van een bijgebouw (schuur). Naar verwachting wordt ± 90 % van het plangebied verhard. Dit komt neer op circa 230 m² verhard oppervlak;*
- o *De grondwaterstanden fluctueren tussen de 2 en 3 m – MV. Sinds augustus 2010 is er een nieuwe peilbuis geplaatst ter hoogte van O.L. Vrouwestraat 60. Deze peilbuis geeft gelijkwaardige grondwaterstanden met de overige peilbuizen in Handel. Geconcludeerd kan worden dat er in dit plangebied geen negatieve invloed is vanwege de breukzone die iets meer oostelijk ligt in de richting van de Kapelweg;*
- o *De bodemopbouw bestaat uit zeer fijn tot matig grof zand in de bovenlaag en grof zand in de onderlaag. De K- waarde is ± 2 m¹ per etmaal. Infiltratie is in principe geen probleem;*
- o *Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend;*
- o *Het peil van de nieuwe woningen komt voldoende hoog te liggen zodat ook geen water in die woning kan stromen;*
- o *Voor zover bekend zijn er geen waterschapsbelangen in dit plan aanwezig omdat het project midden in de kern van Handel ligt. Er ligt geen oppervlaktewater in de directe omgeving. Het dichtstbijzijnde oppervlaktewater ligt in de Kapelweg.*
- *Berekening watertoets: het nieuwe plan heeft een verhard oppervlak van circa 230 m². Het volume regenval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is 10 m³ (230 m² x 0,0429 m¹).*
- *Uitvoering: het water zal oppervlakkig worden opgevangen en geïnfiltreerd door middel van een infiltratierolering. Daarnaast wordt ondergronds een infiltratiekelder aangelegd.*
- *Om verontreiniging van (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitloegbare bouwmaterialen toegepast.*
- *Conclusie: met het uitgangspunt van T = 100 en een absoluut systeem wordt voorkomen dat naar de directe omgeving extra water wordt afgevoerd. Hierdoor zal geen wateroverlast ontstaan in gebouwen in de directe omgeving door de ontwikkeling van dit plan.*

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: onderhavig bouwplan betreft een particulier initiatief van de familie Fransen. Zij zullen ook zorgdragen voor de financiering van de bouw van de drie appartementen, zodat de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is gewaarborgd. Ten behoeve is een exploitatie- en planschade overeenkomst voorbereid. Na ondertekening zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

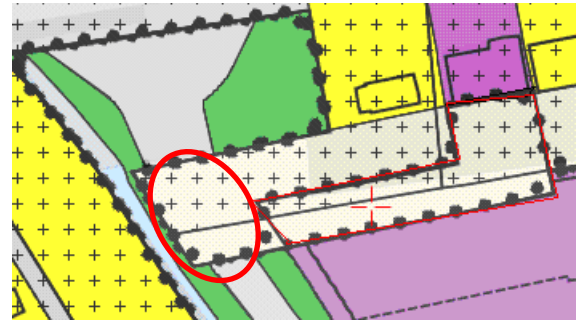
Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat de buurt nader geïnformeerd zal worden n.a.v. onderliggend plan.

3.8 Overschot ongenummerd in Bakel (herstel)

3.8.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'¹⁷ is de weg "Overschot" als gevolg van een tekenfout bestemd als "agrarisch". In voorliggend plan Bolle Akker¹⁸ was de weg bestemd als "verkeer", de groenstrook aan weerszijde van de weg als "groen" en het water aan de linkerzijde als "water". In onderliggend bestemmingsplan wordt deze bestemmingen hersteld. In onderliggend plan wordt dit hersteld.



- Plangebied**

Overschot ligt in het zuiden van Bakel. De herstelactie betreft slechts een klein stukje van de verbindingsweg Overschot.



3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie een reparatie en inpassing aan de gemeenteraad voor te stellen.

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

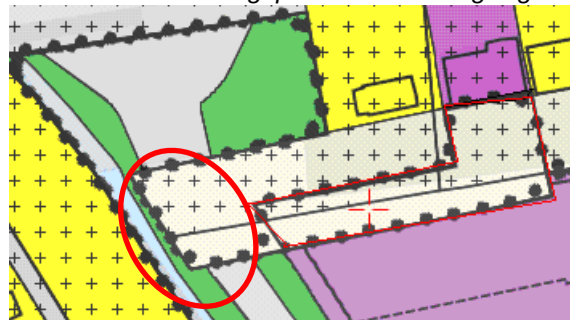
RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout en een inpassing van een bestaande bestemming. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

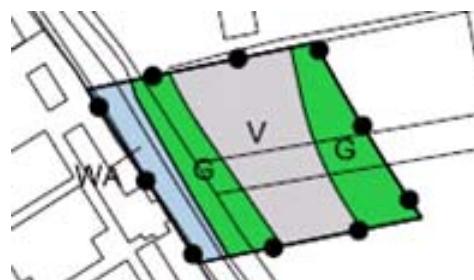
- Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: bestemming "agrarisch".



Bestaand bestemmingsplan: "agrarisch"



Nieuw bestemmingsplan: bestemming "verkeer" + "groen" + "water"

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "verkeer" met aan beide zijden de bestemming "groen" en aan linkerzijde de bestemming "water".

3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstel- en inpassingsactie betreft

17. Vastgesteld op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

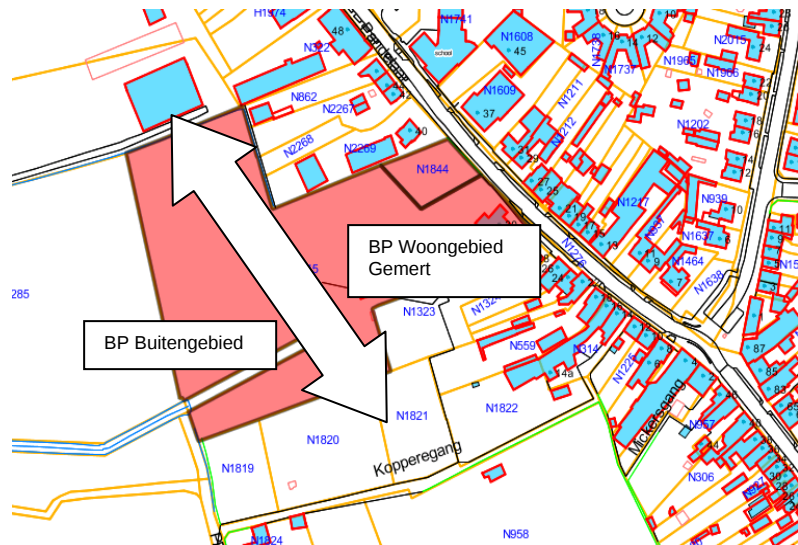
18. Vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

3.9 Pandelaar 30 in Gemert (herstel)

3.9.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"⁷ is het perceel Pandelaar 30 in Gemert bestemd als "agrarisch". Als gevolg van een eerder verleende vergunning is het de aanvrager toegestaan op groen gemarkeerde deel een aantal trekkenhutten te realiseren. Ten behoeve hiervan dient in de bestemming 'agrarisch' de afwijkmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van 4 trekkershutten. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemming en dat verder géén ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.



- Plangebied**

Pandelaar 30 in Gemert valt gedeeltelijk in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" (achterzijde) en gedeeltelijk in het "Woongebied Gemert"⁷.

3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

- Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

- In het geldend bestemmingsplan "Woongebied Gemert": bestemming "agrarisch" met de dubbelbestemming "archeologie 5" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-molenbiotoop 1";



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

- Nieuw bestemmingsplan: bestemming "agrarisch" met de dubbelbestemming "archeologie 5" en de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-Bijenkorf-molenbiotoop 1" + specifieke bouwaanduiding "bergbezinkbassin". Ten behoeve hiervan wordt in de planregels 'agrarisch' de afwijkmogelijkheid worden opgenomen voor het plaatsen van 4 trekkershutten.

3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.10 Rakkert ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)

3.10.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaren van Molenakkers 12 in Bakel hebben medewerking gevraagd aan het realiseren van een seniorenwoning in de achtertuin van voornoemd perceel voor eigen gebruik. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'¹⁷ noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het desbetreffende perceel is kadastraal bekend als Gemeente Gemert-Bakel, sectie T, nummer 1726 en in eigendom van de initiatiefnemer.



3.10.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 11 oktober 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

Aan dit collegebesluit liggen de volgende afwegingen ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de bouw van 1 wooneenheid,
- 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,
- er zijn geen zienswijzen ingediend betreffende onderhavig plan



3.10.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Ruimtelijk-functioneel.

Het plangebied is gelegen aan de Rakkert in Bakel, een woonwijk uit medio 1980. Momenteel wordt het plangebied gebruikt als achtertuin van de woning aan Molenakkers 12. De seniorenwoning sluit aan op de woning gelegen aan Rakkert 2.

Voor de kom Bakel is het beeldkwaliteitplan Kom Bakel van toepassing.

BELEIDSKADER

• **Rijksbeleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: betreft een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving gewaarborgd. Zie hiervoor de onderzoeken tbv. milieu en de waterparagraaf.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

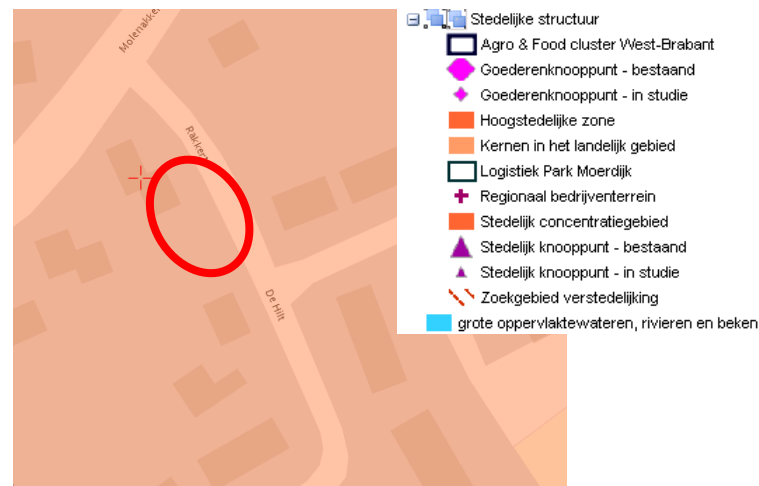
• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: in de SRVO is de planlocatie bestemd als: 'kernen in het landelijk gebied'. hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen. Zie de hier naast afgebeelde uitsnede van de Structurenkaart (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Dit plan: op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie opgenomen in "bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied". Onderliggende regels in de verordening zijn hierop van toepassing.



• **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Dit plan: het bouwplan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent dat per jaar hiervoor ruimte is gereserveerd in het woningbouwprogramma. Voor 2011/2012 is hiervoor nog ruimte in het woningbouwprogramma. Onderhavig verzoek voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw op inbreidingslocaties. Het plan is daarmee ook passend in het regionaal woningbouwprogramma.

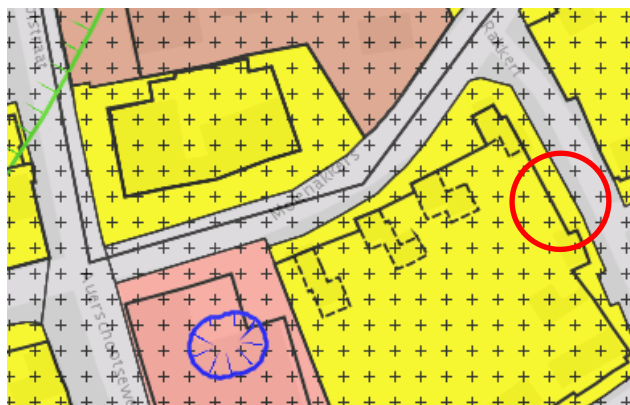
Structuurvisie plus

Dit plan: de op te richten woning is een seniorenwoning met voorzieningen zoals slapen op de begane grond.

Bestemmingsplan

Dit plan:

Geldend bestemmingsplan: voor onderliggende perceel geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', zoals vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 5 juli 2012. Hiervoor geldt de bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 3" en de specifieke bouwaanduiding "beeldbepalend pand". Het plan voldoet niet aan het bestemmingsplan, omdat binnen de bestemming wonen het niet rechtstreeks mogelijk is een woning toe te voegen.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuwe bestemmingsplan: bestemming 'wonen' met de specifieke bouwaanduidingen: "nieuwbouw toegestaan" en "vrijstaand 2". Daarnaast geldt een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3,5m¹ en 9m¹.

UTVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• Archeologie en cultuurhistorie

Dit plan: conform de archeologische verwachtingskaart van Gemeente Gemert-Bakel, is het onderhavige plangebied gelegen binnen zone 'Categorie 3- hoge archeologische waarden'. Bij een hoge archeologische verwachting, dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250m² en dieper dan 40cm onder maaiveld. Gezien de geringe oppervlakte van het te verstoren gebied, circa 110 m², is archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig. De locatie voor de seniorenwoning kan voor archeologie worden vrijgegeven. Mochten er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel. Deze nadere eis moet in de vergunning worden opgenomen.

• Milieu

Bodem:

Dit plan: op 17 juli 2001 is door Oko Care adviesbureau voor milieumanagement op de planlocatie een bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN-5740. De onderzoekslokatie beslaat een oppervlakte van circa 500 m².

- *Op de onderzoekslokatie zijn 6 boringen verricht. Het opgehaalde bodemmateriaal is beschreven en hiervan zijn mengmonsters samengesteld;*
- *Het grondwater is bemonsterd en geanalyseerd op de componenten zoals voorgeschreven in de NEN 5740. Daarbij is o.a. een licht verhoogd zink gehalte aangetroffen. Aangenomen wordt dat deze waarschijnlijk van buiten de perceelsgrenzen aangevoerd wordt en dus niet afkomstig is van de activiteiten die op de locatie hebben plaatsgevonden. Het hoge gehalte aan zink in het grondwater is in de omgeving van Deurne niet ongevoerd. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de bovengrond en de lichte en ernstige verontreinigingen in het grondwater zijn geen belemmeringen van milieukundige aard voor het voorgenomen gebruik van de onderzoekslokatie.*

VOOR HET VOLLEDIGE BODEMONDERZOEK WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGE BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Externe veiligheid:

Dit plan: in de nabijheid van het plan is 1 object gelegen welke relevant kan zijn in het kader van Externe Veiligheid. Dit betreft LPG tankstation aan de Roessel 2 in Bakel. Er zijn 4 afstanden die bepalend zijn bij LPG:

- a. *PR 10-6 contour; In dit geval is de bepalende afstand 45 m¹ vanaf het vulpunt. Binnen deze afstand mag geen (beperkt) kwetsbaar object worden toegevoegd. De geplande woning ligt ruim buiten deze afstand. Voldoet.*
- b. *Invloedsgebied; Het invloedsgebied bij LPG is 150 m¹ vanaf het vulpunt. Bij een ontwikkeling binnen deze afstand dient het groepsrisico verantwoord te worden, om te beoordelen of de wijziging wel of niet verantwoord is. De geplande woning ligt buiten deze afstand. Voldoet.*
- c. *Effectafstand 1% lethaliteitsgrens; In dit geval is deze afstand 310 m¹ vanaf het vulpunt (donkerste oranje cirkel, explosief). Deze grens geeft aan dat bij een ongeval 1% van de personen op deze grens overlijdt. De geplande woning ligt binnen deze afstand. Hoewel er een risico blijft bestaan, is het toegestaan om een (beperkt)kwetsbaar object binnen deze afstand te realiseren. Geadviseerd wordt om wel een overweging mee te nemen in de besluitvorming.*
- d. *Effectafstand gewond; In dit geval is deze afstand 510 m¹ vanaf het vulpunt (lichte oranje cirkel, explosief). Deze grens geeft een gebied aan waarbinnen personen gewond kunnen raken. De geplande woning ligt voor het overige deel binnen deze afstand. Hoewel er een risico blijft bestaan, is het toegestaan om een (beperkt) kwetsbaar object binnen deze afstand te realiseren. Geadviseerd wordt om wel een overweging mee te nemen in de besluitvorming.*

In verband met de ligging in de veiligheidszone van het gasvulpunt aan de Roessel dient voor externe veiligheid nader onderzoek gedaan te worden. Uit dit nader onderzoek blijkt dat de woning wordt gerealiseerd buiten de afstanden waar plaatsgebonden risico en groepsrisico van toepassing is. Er is dan ook geen belemmering in het kader van externe veiligheid voor het toevoegen van de woning aan de Rakkert.

Geluid:

Dit plan: een woning is een geluidsgevoelig object. De weg Rakkert is 30 km-zone, nader onderzoek naar geluidshinder t.g.v. verkeerslawaaï niet vereist. Ook industrielawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Geurhinder veehouderijen:

Dit plan: met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

Luchtkwaliteit:

Dit plan: het voorgenomen plan omvat het oprichten van een seniorenwoning, wat als bijdrageneutraal kan worden aangeduid. Tevens is het plangebied niet gelegen nabij een autosnelweg of wegen met intensieve verkeersbelasting, waardoor aangenomen kan worden dat de fijnstofconcentratie niet wordt overschreden, ten aanzien van een gezond leefklimaat. Het voorgenomen plan voldoet derhalve aan de Wet Luchtkwaliteitseisen, waardoor verder onderzoek niet is vereist. Het "besluit niet in betekenende mate" van toepassing.

• **Natuur en landschap**

Dit plan: Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig. Rooiactiviteiten worden in samenspraak met de gemeente Gemert-Bakel gemaakt. Deze inventarisatie is reeds gemaakt en heeft geen knelpunten opgeleverd. Voor het realiseren van de woning is het niet nodig om een omgevingsvergunning met de activiteit kappen aan te vragen.

• **Stedenbouw**

Dit plan: de woning wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag met een kap. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m¹, de nokhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m¹. De hoofdmassa is aan beide zijden minimaal 3 m¹ van de perceelsgrens af gelegen. Dit plan: het voldoet aan de uitgangspunten.

• **Verkeer**

Dit plan:

- *Het plan dient te voldoen aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.*
- *Inrit wordt aangelegd tussen de evt. 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 m¹ en het materiaal van de inrit dient te gebeuren in overleg met de gemeente. Op het perceel worden 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het plan voldoet aan de norm.*

• **Volkshuisvesting**

Dit plan: per jaar is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor woningen die tot stand komen door particuliere initiatieven. Voor 2011/2012 is er voor dergelijke initiatieven nog ruimte.

• **Watertoets**

Dit plan:

- *Plangegevens: het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een grondwaterstand van 1,4 m-mv (aangenomen naar informatie uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant en het verkennend bodemonderzoek in april 2001 door Öko Care), en een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha. Het resultaat*



hiervan is opgenomen in bijlage 4. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlak van circa 220 m². De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- o de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 8,5 m³ water (zie bijlage);
 - o de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 9,4 m³ water;
 - o de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 10,4 m³ water (zie bijlage);
 - o de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 11,5 m³ water;
 - o de afvoercoëfficiënt van 9,4 m³/uur (T=10+10%) (zie bijlage) mag niet overschreden worden.
 - o Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten, maar wordt vertraagd afgevoerd.
- Berekening: voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat deze aan de bergingseis van een T=10+10%-situatie voldoet: in dit geval het bergen van 9,4 m³ water. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 1,4 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde 1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui. Bij situaties extremer dan T=10+10% zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water deels infiltreren, verdampen of in de straatkolken stromen.
 - De infiltratie zal gerealiseerd worden m.b.v. infiltratiekratten. Bij de controle van de omgevingsvergunning zal door de installateur aangegeven worden welke oppervlakte de infiltratiekratten moeten hebben om aan deze norm te voldoen.
 - Om verontreiniging van (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen toegepast.

3.10.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Inmiddels is door de initiatiefnemer ook een exploitatie- en planschade overeenkomst getekend d.d. 15-2-2011.

Maatschappelijke haalbaarheid

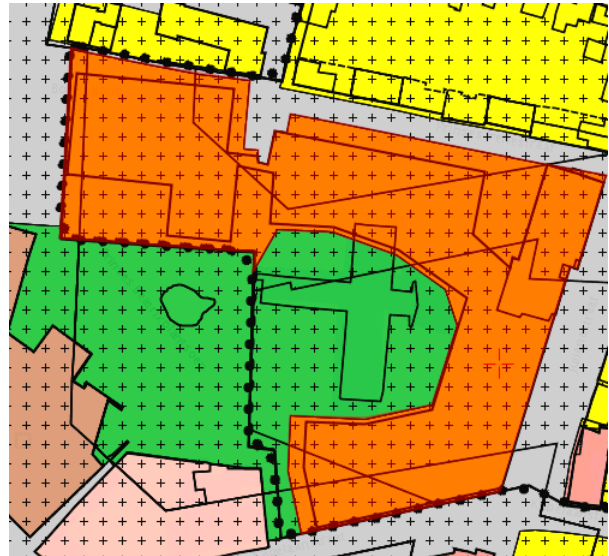
Dit plan: de aanvrager heeft de omwonenden geïnformeerd over onderliggend plan.

3.11 Ruijschenbergh in Gemert (herstel)

3.11.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"⁷ is zorgboogcentrum Ruijschenbergh (zie oranje gemarkeerde) bestemd als "wonen". Als gevolg van een tekentfout de functieaanduiding "maatschappelijk" niet opgenomen conform de eerder gevoerde vrijstellingsprocedure artikel 19.2¹⁹. Dit betekent dat de bestaande functies naast het verzorgingstehuis zoals o.a. de paramedische diensten, gezondheidscentrum Palissade, de thuiszorgwinkel en consultatiebureau niet conform het bestemmingsplan aanwezig zijn.



In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemming en dat verder géén ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.

- **Plangebied**

Zorgboogcentrum Ruijschenbergh, gelegen in de kom van Gemert direct grenzend aan Prinses Beatrixplantsoen, biedt verpleging en verzorging voor cliënten met een verzorgingshuisindicatie. Naast het verzorgingstehuis²⁰ zijn hier momenteel de volgende activiteiten en functies in het gebouw ondergebracht: paramedische diensten, activiteitenbegeleiding, eetpunt, gezondheidscentrum Palissade, thuiszorgwinkel, stiltecentrum, Boekenhoek en consultatiebureau.

3.11.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.11.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

BELEID

Onderliggend plan betreft een herstelactie. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid is daarom niet van toepassing. Hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19.2 inzake woonzorgcomplex Ruijschenberg". Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

UITVOERING

Voor de onderliggende onderzoeken wordt verwezen naar het moederplan "vrijstellingsprocedure ex. Artikel 19.2 inzake woonzorgcomplex Ruijschenberg"

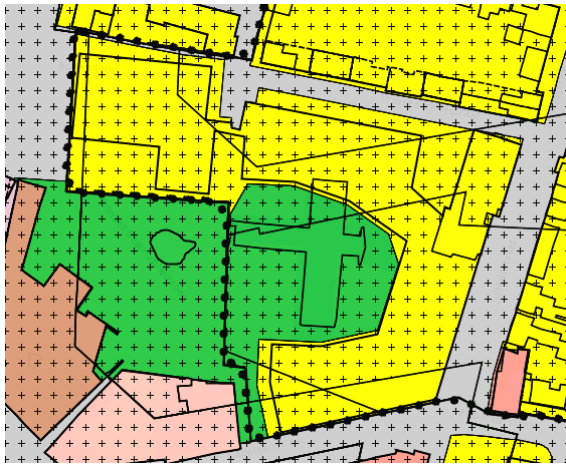
- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

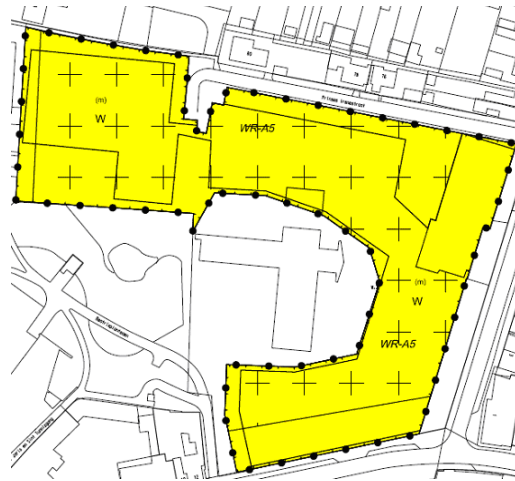
Geldend bestemmingsplan "Woongebied Gemert: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5".

19. In college van 21-02-2006 is besloten om vrijstelling incl. bouwvergunning te verlenen.

20. Verzorgingstehuis bestaande uit: verpleeghuiszorg, dagactiviteiten, kortdurend verblijf, kleinschalig wonen en appartementen met service



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie 5" en functieaanduiding "maatschappelijk".

3.11.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.12 Vlomanshof ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkeling)

3.12.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de eigenaar van Vlomanshof ongen. in Bakel is het verzoek ingediend om 7 woningen te realiseren deels gesitueerd in een hofstructuur. Omdat de voorgenomen ontwikkeling van het perceel past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied betreft het agrarische perceel direct ten zuiden van het woonperceel Roessel 4, kadastraal bekend 'Gemeente Bakel en Milheeze, Sectie N, nummers 2288, 2289 en 2290'. Ten westen en ten zuiden van het plangebied bevinden zich de woonpercelen gesitueerd aan het Groenveld en het Vlomanshof. Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door agrarisch gebied. Op termijn worden deze gronden eveneens als woongebied ontwikkeld, behorend tot het stedenbouwkundig plan Soersel. De eerste fases van dit project, meer ten oosten van deze gronden, zijn reeds gerealiseerd.



3.12.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 26 juni 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

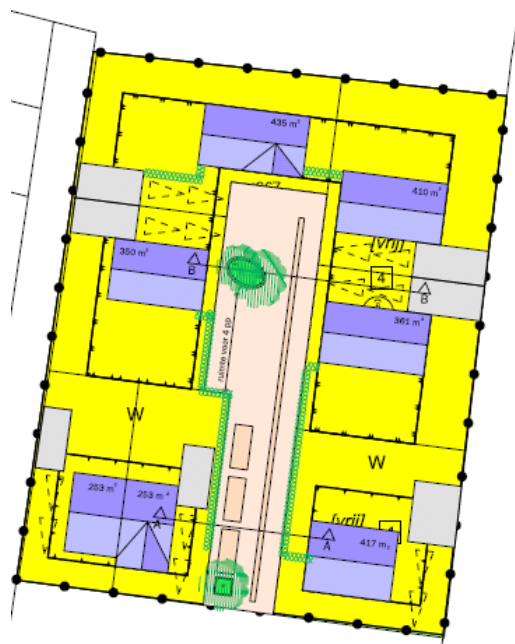
3.12.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Door de eigenaar van Vlomanshof ongen. in Bakel is het verzoek ingediend om 7 woningen te realiseren deels gesitueerd in een hofstructuur. Hiervoor is gekozen om de diepte van het plangebied optimaal te benutten en een aantrekkelijke woonlocatie te creëren.

De overgang naar de rondomliggende bestaande en toekomstige bebouwing wordt bereikt door de realisatie van drie woningen, gesitueerd aan het Vlomanshof. Hierdoor wordt een aaneengesloten straatwand gecreëerd, waarbij wordt gestreefd naar een gevarieerd en dorps straatbeeld. Daarom zijn aan de Vlomanshof een vrijstaande woning en een tweekapper gesitueerd met ruime voortuinen. Het hof zelf wordt vormgegeven middels een centraal pleintje met daaraan gesitueerd en georiënteerd vier woningen. De vier hofwoningen kenmerken zich door hun 'vrije plattegrond', de oriëntatie op de tuin en het gemeenschappelijke groene woonhof aan de voorzijde. Het woonhof dient de uitstraling te krijgen van een voetgangersgebied, waarop de auto te gast is.





Profielen stedenbouwkundig plan Vlomanshof (Croonen Adviseurs, maart 2012)

Met betrekking tot de bebouwingstypologie, alsmede de schaal en omvang van de woningen, wordt aangesloten op de aangrenzende woningen en het plan Soersel. Tot dit doel bestaan de woningen in het plangebied uit vrijstaande, half vrijstaande en/of geschakelde bebouwing op kavels van ca. 250 tot 450 m². De hoofdgebouwen bestaan uit twee bouwlagen met kap, met de toepassing van een zadeldak. De goothoogte bedraagt ongeveer 6 m¹ met een nokhoogte van ongeveer 10 m¹. Het hof zelf wordt grotendeels verhard, waarbij wordt aangesloten op de materialisering van het plan Soersel. Bij de entree en op het plein zelf wordt middels beplanting, in de vorm van heester- en boomgroepen een groene uitstraling gecreëerd. In combinatie met de toepassing van groene erfafscheidingen, wordt het kwalitatief hoogwaardige karakter van het hof gewaarborgd.

BELEIDSKADER

• Nationaal beleid

Nota Ruimte

Dit plan: de Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

Wet Ruimtelijke Ordening

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gelegen in de stedelijke structuur, accentgebied 'Kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in twee gebieden: het stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt en de kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk worden ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.



De stedelijke ontwikkelingen in de kernen in het landelijk gebied passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerp-opgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern (suburbaan, dorps of plattelandskern). Gezien het feit dat het plangebied ligt binnen de stedelijke structuur, past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

Dit plan: onderliggend plangebied is op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is niet gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur, attentiegebied EHS of waterbergingsgebied. In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen dienen te voldoen. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen dienen in principe plaats te vinden in bestaand stedelijk gebied of in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Dit is in voorliggend plan het geval en zodoende past het plan binnen het provinciaal beleid zoals geformuleerd in de Verordening ruimte.

- **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma

In het plangebied Vlomanshof te Bakel zijn 7 woningen gepland. Het gaat om 2 sociale koopwoningen op kavels van ca. 240 m² en 5 vrijstaande woningen. Met deze aantallen wordt redelijk in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. 30% van de nieuwbouw wordt in de sociale sector gerealiseerd. In het regionale woningbouwprogramma wordt gestreefd naar 40%. Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf, maar ook in regionaal verband (SRE), de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

Dit plan: deze inbreiding betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Bakel. De realisatie van zeven woningen past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's, zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

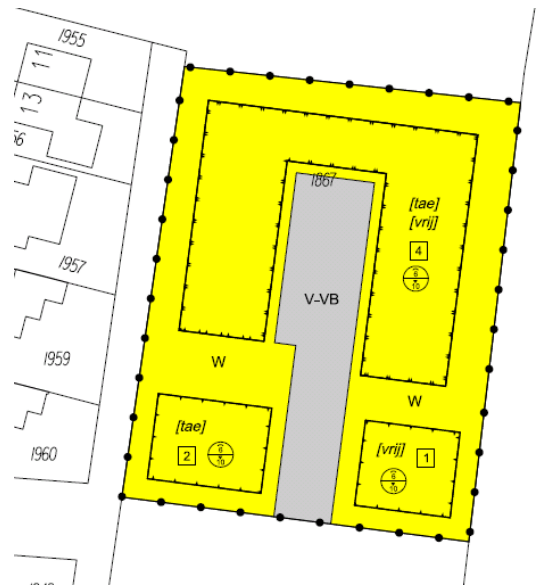
Bestemmingsplan

Geldende bestemmingsplan: het plangebied is recent opgenomen in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en is hierin bestemd als "agrarische".

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" voor zeven wooneenheden. Daarnaast wordt de specifieke bouwaanduiding "twee-aan-een-gebouwd" en "vrijstaand" met een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹ opgenomen. Om de nieuwbouw toe te staan wordt tevens de specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw" opgenomen

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.



- **Archeologie en cultuurhistorie**

Dit plan: op de archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd als een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern (categorie 3). Bij een hoge archeologische verwachting dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van 7 woningen en bijgebouwen zijn groter dan de gestelde onderzoeksgrens. Ten behoeve hiervan is door 'Ingenieursbureau voor land, water, milieu' (d.d. 7 juli 2012) een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek. Hieruit blijkt een lage verwachting voor het aantreffen van archeologische vindplaatsen waardoor er in archeologisch opzicht geen bezwaren zijn tegen de voorgenomen werkzaamheden

- **Flora en Fauna**

Dit plan: door Croonen Adviseurs is een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd. Het rapport (d.d. 31 januari 2012) is als bijlage bij voorliggend bestemmingsplan gevoegd. De conclusies zijn als volgt.

de Wet geluidhinder genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de bouw van de woningen.

Luchtkwaliteit

Dit plan: onderhavig plan betreft de realisatie van zeven extra grondgebonden woningen. Gesteld kan worden dat een dergelijke ontwikkeling in vergelijking met de realisatie van 1500 woningen van een dermate kleine schaal is dat het project gezien kan worden als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Een nader onderzoek naar de invloed op de luchtkwaliteit er plaatse wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Milieuzonering:

Dit plan: in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de ontwikkeling. De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd. Kortom: er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

• **Verkeer**

Dit plan: het plangebied wordt direct ontsloten op het Vlomanshof, waaraan drie woningen direct zijn gesitueerd. De overige vier woningen zijn gesitueerd rondom het centrale woonhof. De realisatie van 7 woningen brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid volledig binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor alle woningen geldt als uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen terrein gerealiseerd worden. Op deze manier wordt, volgens de normering van de ASVV 2004, per kavel minimaal 1,0 parkeerplaats voor de parkeerbalans gerealiseerd. In het openbaar gebied worden aanvullend drie formele en vier informele parkeerplaatsen gerealiseerd. Door het parkeerprincipe op eigen terrein en de openbare parkeerplaatsen zijn er per woning twee parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

• **Water(toets)**

Dit plan:

- *Plangegevens: de locatie aan de Vlomanshof ligt op een maaiveldniveau van circa 22,1m + NAP, waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 80-100cm onder maaiveld. De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting eenmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.*

Oppervlakte	Huidige situatie (m ²)*	Toekomstige situatie (m ²)*
Dakoppervlakte bebouwing	0	765
Terreinverharding	0	860
Onverhard terrein	2.950	1.325
Totaal	2.950	2.950

* indicatieve maatvoering

De voorgestane ontwikkeling van het plangebied zal naar verwachting een maximale toename van het verhard oppervlak met circa 1.625 m² tot gevolg hebben;

- *Berekening: op basis van de HNO-tool is de bergingsbehoefte bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd. Op basis van deze berekening heeft het initiatief een bergingsbehoefte met een inhoud van 82 m³, bij een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Bij een herinrichting of vitalisering van het stedelijk gebied maximaal ingezet op het vasthouden en bergen van hemelwater op het eigen terrein. Derhalve wordt geadviseerd om de benodigde berging, gezien de aard en omvang van het plangebied, door middel van een ondergrondse infiltratievoorziening te realiseren. Deze voorziening kan onder andere bestaan uit infiltratiekratten. Een infiltratiekrat is een, van zeer goed waterdoorlatend doek voorziene, vierkante box die het hemelwater ter plaatse kan bufferen en infiltreren. De toepassing van een infiltratiekrat vindt plaats op locaties waar een minimum aan ruimte beschikbaar is en wordt*

geheel ondergronds afgewerkt en is derhalve zeer geschikt voor het voorliggend initiatief. De uiteindelijke situering en maatvoering wordt in een later stadium nader bepaald worden. Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilde stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Aan de hand van de bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de benodigde waterberging binnen het plangebied, zonder afwenteling naar het omliggend gebied te creëren. Hierdoor zijn voor het aspect water geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen te verwachten. Middels de Digitale Watertoets is het voorliggend initiatief reeds bekend bij het Waterschap Aa en Maas. Hieruit is geconcludeerd dat op deze ontwikkeling de standaard watertoetsprocedure van toepassing is. De bovenstaande conclusies en bevindingen worden derhalve bij het Waterschap Aa en Maas neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.12.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. In juni 2012 is hiervoor de initiatiefnemer een exploitatie en planschade overeenkomst getekend.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de aanvrager nader worden geïnformeerd.

3.13 Neerakker (herstel)

3.13.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder is het bestemmingsplan "Neerakker"²¹ vastgesteld. Omdat in het 2012 de integrale herziening van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is opgesteld, is hierin ook het plan Neerakker opgenomen. Als gevolg van een afwijkende plansystematiek is hierin een tekenfout geslopen waarbij de functieaanduiding "bijgebouwen" is komen te vervallen. Gevolg hiervan is dat de bijgebouwen alleen in het bouwvlak 'wonen' zijn toegestaan. Gezien de afmetingen van het bouwvlak "wonen" is het oprichten van bijgebouwen niet mogelijk. In onderliggend bestemmingsplan wordt dit hersteld door deze aanduiding alsnog op te nemen. Onderliggend plan betreft voor het overige een beheersplan. Dit wil zeggen dat de overige bestemmingen en aanduidingen van de ondergrond rechtstreeks worden overgenomen van het geldende bestemming en dat verder géén ontwikkelingen zijn opgenomen in de ondergrond.



- **Plangebied**

Het plangebied Neerakker is gelegen in het zuiden van Bakel.

3.13.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.13.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "Neerakker"²¹. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"¹⁷: bestemming "wonen".

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de bouwaanduiding "bijgebouwen" (zie vlakjes achter stippellijn)



Bestemming "wonen" + bouwaanduiding "bijgebouwen"

3.13.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

21. Door de gemeenteraad op 9 september 2009 vastgesteld.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008).

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

4.2 Verbeelding

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

4.3 Planregels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

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

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

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 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.

5.2 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 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1. Inspraak

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

6.1.2. Overleg

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

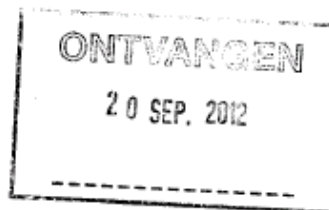
6.1.3. Vaststellingsprocedure

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

6.2 Vooroverleg

6.2.1. Provincie Noord Brabant

Provincie Noord-Brabant



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

Het college van burgemeester en
wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

VERZONDEN 18 SEP. 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp- bestemmingsplan "Stedelijke gebieden,
oktober 2012 Gemeente Gemert-Bakel"

Datum

11 september 2012

Ons kenmerk

C2085871/ 3273171

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

P.J.M. Aertsen

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 25 51

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

paertsen@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, oktober 2012
Gemeente Gemert-Bakel".

Wij hebben ons beperkt tot de vraag hoe het voorontwerpbestemmingsplan
zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal
ruimtelijke beleid relevant zijn. Uw bestemmingsplan geeft ons geen
aanleiding tot het maken van opmerkingen

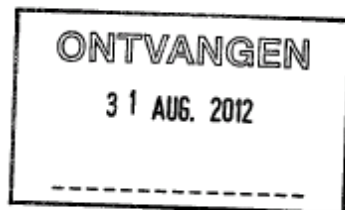
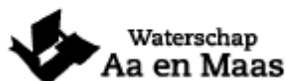
De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis
of met de treintaxi.



6.2.2. Waterschap Aa en Maas



Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GA 's-Herlogenbosch

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

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. mevr. van Berlo
Postbus 10000
5420 DA GEMERT

Datum	30 augustus 2012
Ons kenmerk	325187
Doorkiesnr.	073 61 56 857 / Raymond van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingsplan "Stedelijke gebieden herziening oktober 2012"

Geachte mevrouw Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden buitengebied herziening oktober 2012".

Het plan

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven opgestart. Hiervoor dient het bestaande bestemmingsplan te worden herzien. Het betreft de volgende initiatieven:

1. Herziening BP Doonheide Molenbroekse Loop Gemert

In het oorspronkelijke plan zijn in één bouwblok binnen het plangebied vijf vrijstaande woningen opgenomen. In plaats van de vijf vrijstaande woningen worden er negen aaneen gebouwde woningen gerealiseerd. De gevolgen voor de toename aan verhard oppervlak zal minimaal zijn ca. 20 m². De wijziging heeft nagenoeg geen gevolgen voor de waterhuishoudkundige aspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

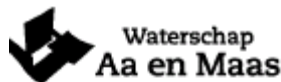
2. Fietsenstalling MFA Handel

Het betreft hier een aanpassing van het oorspronkelijke plan voor het plaatsen van een fietsenstalling. In de waterparagraaf (van het oorspronkelijk plan) is rekening gehouden met de verharding t.b.v. de speelplaats. De te bouwen fietsenstalling heeft hier geen invloed.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Werken met water. Voor nu en later.





3. Groenendaal ongen. in Gemert

Het plan betreft het realiseren van drie woningen. Het schoon hemelwater wordt gescheiden van het vuilwater. Het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het schoon hemelwater wordt geïnfiltrerd (in een bestaande greppel langs de Groenendaal en ter plaatse van het aan te leggen natuurgebiedje). Het bebouwd en verhard oppervlak is maximaal 2400 m². Hiervoor is het noodzakelijk ca. 140 m³ water te bergen. De greppel en wadi (onderdeel van het natuurgebiedje) bieden ruim voldoende ruimte om het water te bergen.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

4. Helmondsestraat 33 in Bakel

Het plan betreft de bouw van appartementen. Het vuilwater wordt gescheiden van het schoon water. Het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 700 m². Het schoon hemelwater wordt geïnfiltrerd binnen het plangebied. Er worden infiltratievoorzieningen getroffen met een capaciteit van ca. 30 m³. Er worden bouwmaterialen toegepast die niet uitlogen of uitspoelen.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

5. Kerkepad ongen. in Gemert

Plan betreft een wijziging met betrekking tot de bouwaanduiding. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

6. Kerkeind 31 in Milheeze

Plan betreft de sloop van één woning en het oprichten van twee woningen. Het schoon hemelwater zal worden gescheiden van het vuilwater. Het vuilwater wordt geloosd op het vuilwaterriool. Het schoon hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltrerd. Hiervoor wordt een waterberging aangelegd met een capaciteit van ca. 19 m³.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

7. Milheeze-Noord, veiligheidscirkel

Planwijziging betreft het opnemen van een "gebiedsaanduiding veiligheidszone – bevi". Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

8. Onze Lieve Vrouwestraat 44-46 in Handel

Het plan betreft de bouw van drie appartementen. Het vuilwater wordt gescheiden van het schone hemelwater. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltrerd (infiltratieriool in combinatie met een infiltratiekelder). De capaciteit van de infiltratie voorzieningen is ca. 10 m³.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Werken met water. Voor nu en later.



Waterschap
Aa en Maas

9. Overschot ongenummerd in Bakel

Plan hersteld een tekenfout in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

10. Pandelaar 30 in Gemert

Plan hersteld een tekenfout in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

11. Rakkert ongen. in Bakel

Het plan betreft het realiseren van een seniorenwoning. Het vuilwater wordt gescheiden van het schone hemelwater. Het hemelwater wordt binnen het plangebied geïnfiltreerd met behulp van infiltratie kratten. De capaciteit van de infiltratie voorziening is ca. 9,5 m³.

Reactie : Graag opnemen, om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

12. Ruijschenbergh in Gemert

Plan betreft het mogelijk maken van een restaurant en hersteld aanduiding in het oorspronkelijke plan. Er zijn geen wijzigingen voor wat betreft wateraspecten.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

13. Vlomanshof ong. in Bakel

Het plan betref de bouw van zeven woningen. Het vuilwater wordt gescheiden van het schone hemelwater. Het verhard oppervlak zal toenemen met ca. 1.625 m². De berekende bergingsbehoefte is 82 m³ (T=10+10%). Het hemelwater binnen het plangebied worden geïnfiltreerd met behulp van infiltratiekratten. Om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

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,

bla

ir. C.T.G. van Bentveld

Werken met water. Voor nu en later.

6.2 Zienswijze beantwoording: PM

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 1 oktober 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met ?? kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn ?? zienswijzen ingediend:

6.4. Ambtshalve aanpassingen

Voor de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan is aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

6.5. Vaststellingsbesluit

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van ?? ingestemd met de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012 inclusief voornoemde 'zienswijze beantwoording' en de 'ambtshalve aanpassingen'.

Overzicht voetnoten

1. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.
2. Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Eerste en Tweede Kamer der Staten- Generaal met deze nota ingestemd.
3. In werking getreden op 1 juli 2008.
4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.
5. Vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011.
6. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
7. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
8. Vastgesteld op 29 oktober 2009.
9. Vastgesteld op 5 april 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
10. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.
11. Oorspronkelijke plan is op 15 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.
12. Het voornemen is om op 1 november 2012 met de bouw van de eerste fase (de school) te starten. Nadat de school is gerealiseerd wordt de oude school gesloopt en volgt de realisatie van het overig deel.
13. Vastgesteld door de gemeenteraad 14 juni 2012.
14. Een RvR-titel via de gemeente kost ± € 150.000,- (excl BTW) en hoeft pas na planologische vaststelling van het plan worden afgerekend. Een titel via de provincie kost € 155.000,- (excl BTW) maar dient direct worden afgenomen. Indien het plan niet onherroepelijk wordt kan de titel worden teruggegeven.
15. Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten- Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".
16. In werking getreden op 1 juli 2008.
17. Vastgesteld op 5 juli 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
18. Vastgesteld op 15 december 2010 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
19. In college van 21-02-2006 is besloten om vrijstelling incl. bouwvergunning te verlenen.
20. Verzorgingstehuis bestaande uit: verpleeghuiszorg, dagactiviteiten, kortdurend verblijf, kleinschalig wonen en appartementen met service
Door de gemeenteraad op 9 september 2009 vastgesteld.