

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2014”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Planopzet	3
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken	4
2.1 Ruimtelijke onderbouwing	4
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	12
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen	13
3.1 Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert	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	16
3.2 Heuvel 62, Gemert	17
3.2.1 Planbeschrijving	17
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	17
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	17
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	19
3.3 Kerkседriessen 9, Bakel	21
3.3.1 Planbeschrijving	21
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	21
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	21
3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	23
3.4 Oploseweg 1, De Rips	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	26
3.5 Verkoop reststroken	27
3.5.1 Planbeschrijving	27
3.5.2 Ruimtelijke onderbouwing	27
3.5.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	30
4.1 Algemeen	30
4.2 Verbeelding	30
4.3 Planregels	30
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	31
5.1 Exploitatieplan	31
5.2 Planschade	31
Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	33
6.1 Overleg en inspraak	33
6.2 Vooroverleg	33
6.3 Zienswijzen	33
6.4 Ambtshalve aanpassingen	33

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 ontwikkelingen (ontwikkellocaties) 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 2014”.

Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert	Flexibele invulling toevoegen max. 33 woningen	Wonen en verkeer	Woongebied
Heuvel 62, Gemert	Herbouw bestaande boerderij	Agarisch-agrarisch bedrijf	Wonen
Kerksedriessen 9, Bakel	Vrijstaande woning vervangen door een twee onder 1 kap woning	Wonen (t.b.v. 1 wooneenheid)	Wonen (t.b.v. 2 wooneenheden)
Oploseweg 1, De Rips	Realiseren woning in achtertuin	Wonen (tuin)	Wonen (t.b.v. woning)
Verkoop reststroken	Herbestemmen verkochte reststroken	Groen/ Verkeer/ Verkeer- verblijfsgebied	Wonen

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.

Wet ruimtelijke ordening²:

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 (SVBP2012), moet worden opgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³:

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn

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

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010

namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

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 aaneengeschakelde 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.

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

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 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.

Structuurvisie RO 2010-2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met de aanpassing Structuurvisie RO 2010-2014.

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).

Verordening Ruimte 2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

Er zijn geen provinciale belangen in het geding bij de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan.

• **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**

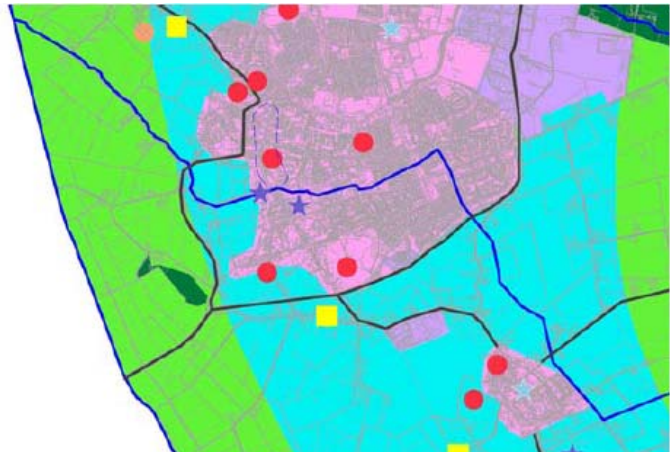
Structuurvisie+⁷

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.

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 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.

Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling) voorziet het onderhavige bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad.

Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

8. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

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.

- Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeersaantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming “woondoeleinden” of andere bestemmingen die het gebruik “wonen” toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 april 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).*

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

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.

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

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 onderzoekplicht 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 Beschermd 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.

- **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 "Inspiraakrichtlijn". 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 onder meer:

- 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

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

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 onder meer 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;
- 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 directe.

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

3.1 Doonheide-Molenbroekseloop, Gemert

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse van 'Doonheide - Molenbroekse Loop' heeft een vrij gedetailleerde opzet en kent daardoor weinig flexibiliteit m.b.t. de woningbouw. Met name het gedeelte nabij de Boekelseweg sluit niet aan op de huidige woonbehoefte. Er is een verkavelingsstudie verricht die beter aansluit op de huidige en toekomstige woonwensen. Omdat de diverse verkavelingsvarianten niet binnen het geldende bestemmingsplan passen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt aan de westkant van de wijk Doonheide - Molenbroekse Loop, aan de Boekelseweg in Gemert. De noordelijke en zuidelijke plangrens worden gevormd door de plangrens van het vigerende bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011'. De Boekelseweg vormt de westelijke plangrens. De oostelijke plangrens wordt gevormd door de perceelsgrenzen van de toekomstige, oostelijk gelegen woonpercelen.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de collegevergadering van 27-5-2014 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe besloten akkoord te gaan met: 'het aanpassen van een gedeelte van de kavels 1t/m 6 én de kavels 135+ 136.

Daarnaast heeft het college heeft besloten één van de woonkavels aan de noordzijde van de Fliere te vergroten, waarbij een klein deel van de bestemming 'Groen' wordt omgezet naar 'Wonen'.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Zoals hierboven aangegeven sluit het geldende plan ter hoogte van de Fliere, nabij de Boekelseweg, niet aan op de huidige woonbehoefte en is er meer flexibiliteit gewenst. Omdat het plangebied de entree vormt van één van de drie deelgebieden van de uitbreidingswijk Doonheide, is het daarnaast gewenst om deze entree te markeren. In tegenstelling tot het oorspronkelijke plan, wordt er in onderliggend plan vanuit gegaan dat er geen rotonde wordt gerealiseerd. Daarnaast moet onderliggend plan ruimte bieden aan een aantal verkavelingsvarianten die uit de studie naar voren zijn gekomen.



- **Plansystematiek**

Het plangebied bestaat uit twee delen, waarbij het grootste deel in beslag wordt genomen door de toekomstige woonkavels aan de westkant van de nieuwe woonwijk, direct ten oosten van de Boekelseweg. Dit deel van het gehele plangebied heeft een globaal karakter en voor dit deel is de 'nieuwe' bestemming 'Woongebied' opgenomen. Dit is een bestemming waarbinnen zowel de functies wonen als verkeer als groen zijn toegestaan. Binnen de bestemming 'Woongebied' is sprake van een grote mate van flexibiliteit voor wat betreft de situering van de ontsluitingsweg, parkeren en groen, de woningtypologieën en situering van de woningen. Voor de vergroting van één woonkavel aan de Fliere te vergroten is de bestemming 'Groen' wordt omgezet naar 'Wonen'.

BELEIDSKADER

De vergroting van één van de woonkavels ten noorden van de Fliere (omzetting bestemming 'Groen' naar 'Wonen') behoeft geen beleidsmatige verantwoording, aangezien dit een zeer beperkte aanpassing van het bestemmingsplan betreft.

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Mozaïeklandschap' en 'Economisch kenniscluster'. De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van woningbouw voor de eigen behoefte, met aandacht voor de eigen identiteit. Het initiatief sluit dan ook aan op de doelstellingen uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): de beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen de aanduiding 'bestaand stedelijk gebied' en sluit hiermee aan op de doelstellingen uit de Verordening Ruimte.

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+: de beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen stedelijk gebied en past binnen het beoogde gebruik van de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021;
- Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023: de voorgenomen ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van Gemert en past hiermee binnen de nationale, provinciale en gemeentelijke beleidsuitgangspunten. De realisatie van de woningen draagt bij aan het woningbouwprogramma voor de gemeente en voorziet in de lokale woningbouwbehoefte;
- Bestemmingsplan: ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Doonheide – Molenbroekse Loop, herziening 2011'. Dit bestemmingsplan is op 12 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen';

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

De vergroting van één van de woonkavels ten noorden van de Fliere (omzetting bestemming 'Groen' naar 'Wonen') behoeft geen nadere planologische verantwoording, aangezien dit een zeer beperkte aanpassing van het bestemmingsplan betreft.

- Archeologie: op 1 juni 2010 heeft de Gemeente Gemert-Bakel een selectiebesluit genomen. Dit betrof een besluit tot geen vervolgonderzoek en vrijgave van het plangebied Doonheide-Molenbroekse Loop in Gemert betreffende archeologisch onderzoek. Op grond van de herwaardering van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart valt het plangebied van dat bestemmingsplan in categorie 7. Deze categorie betreft gronden zonder verwachtingswaarde;
- Cultuurhistorie: de Cultuurhistorische Waardenkaart laat zien dat de bebouwing aan de Boekelseweg 5 is aangemerkt als 'overige bouwkunst'. In het traject naar het verkavelingsplan voor Molenbroekse Loop in 2010 is echter overeengekomen dat de betreffende panden niet behoudens waardig zijn. Op de hoek van de Boekelseweg en de Deel bevindt zich een kapel dat een rijksmonument is. De ontwikkeling in het plangebied heeft hier echter geen nadelige invloed op. Het zicht op de kapel blijft gewaarborgd.
- Milieuaspecten
 - o Bedrijven en milieuzonering: In het kader van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is de hinderlijke bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied van dat bestemmingsplan geanalyseerd. Hieruit bleek dat alleen Garagebedrijf Obers, direct ten zuiden van het plangebied, het enige bedrijf is dat een belemmering kan vormen vanwege het aspect geluid. Daarbij is geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormde;
 - o Bodem: in het kader van het bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is reeds een verkennend en een aanvullend bodemonderzoek verricht¹. Uit dit onderzoek is gebleken dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor de geplande woningbouwontwikkeling;
 - o Externe veiligheid: uit een inventarisatie van de nationale risicokaart blijkt dat in de nabijheid van het plangebied één object ligt dat relevant kan zijn in het kader van externe veiligheid: het lpg-tankstation behorende bij Garagebedrijf Obers. kader van de vorige herziening, 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' is een externe veiligheidstoets uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico niet wordt overschreden en dat externe veiligheid geen belemmering vormde voor het bestemmingsplan;
 - o Geluid:
 - Conform de Wet geluidhinder, een akoestisch onderzoek verricht door CroonenBuro 5. Het rapport, d.d. 27 juni 2014. Omdat maatregelen aan de bron en in het overdrachtgebied stedenbouwkundig, verkeerstechnisch en financieel niet haalbaar zijn, worden geen geluid beperkende maatregelen gerealiseerd en zal voor een groot deel van de woningen bij het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde worden gevraagd.
 - Voor de woningen nabij het tankstation zal een extra inspanning in de zin van een geluid afschermende maatregel moeten plaatsvinden (bijv. een muur);
 - o Industrielawaai: gezien het aangrenzende bedrijf van garagebedrijf Obers, is in kader van de vorige herziening, 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening 2011' een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Destijds is geconcludeerd dat het aspect industrielawaai geen belemmering vormde.

- Luchtkwaliteit: het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Natuurwaarden; Flora en fauna: door CroonenBuro5 is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd (d.d. 7 juli 2014). In het plangebied is de brede wespenorchis¹¹ aangetroffen. Het betreft hier echter een Tabel 1-soort, waarvoor de vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen uit art. 8 t/m 12 van de Flora- en faunawet. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- of maaiwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.
- Verkeer
 - o Parkeren: in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 is een overgangsregeling opgenomen die inhoudt dat de oude parkeernormen gehanteerd mogen worden als dit in een overeenkomst, die is afgesloten voor 21 november 2013, is vastgelegd. Als gevolg hiervan is in de planregel een parkeernorm van 1,7 opgenomen;
 - o Rotonde: om het nut en de noodzaak van een rotonde op de aansluiting Boekelseweg - Fliere te onderzoeken is in juli 2014 een QuickScan uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat o.b.v. de berekeningsmethode geconcludeerd dat vanuit verkeersafwikkeling geen rotonde nodig is. Ook vanuit verkeersveiligheid, gemeentelijk beleid en stedenbouw blijkt geen noodzaak voor een rotonde. In onderliggend plan daarom niet langer uitgegaan van een rotonde.
- Water: de benodigde waterberging voor het stedenbouwkundig plan bedraagt 1.346 m³. Het theoretisch waterbergingsvolume bedraagt 1.590 m³. Binnen de groenzones opgenomen in het vigerend bestemmingsplan 'Doonheide - Molenbroekse Loop, herziening oktober 2011' is dus nog ruimte voor de berging van ca. 244 m³. Omgerekend betekent dit dat er nog ca. 3.900 m² verharding extra gerealiseerd kan worden.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: Omdat in voorliggend geval de gemeente eigenaar is van de gronden, kan de vaststelling van een exploitatieplan of een anterieure overeenkomst achterwege blijven.
- Maatschappelijke haalbaarheid: op 15 juli vindt een inloopsessie plaats, waarbij de 4 verkavelingsvarianten op tafel liggen. Hiermee wordt gepolst welke variant het beste aansluit bij potentiële kopers. Voordat bestemmingsplan in procedure gaat (voordat het ontwerpbestemmingsplan in het college wordt behandeld) wordt er een informatiebijeenkomst gehouden voor de buurt en andere belanghebbenden.

11. De brede wespenorchis (*Epipactis helleborine*) is een wilde plant uit de orchideeënfamilie.

3.2 Heuvel 62, Gemert

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de eigenaar van Heuvel 62 in Gemert, is op 1 mei 2013 heeft een verzoek ingediend om de bestaande boerderij te slopen en te herbouwen op dezelfde locatie. Het pand is in de categorie "overige bouwkunst" aangewezen als een straatbeeldtyperend pand met cultuurhistorische waarde uit 1900. Het pand verkeert echter in een bouwkundig zeer slechte staat. Derhalve is het initiatief ontstaan de boerderij volledig te herbouwen op basis van de oorspronkelijke bouwtekeningen op de plaats van de bestaande fundering, met behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle elementen. Omdat de boerderij in gebruik wordt genomen als burgerwoning dient de bestemming worden gewijzigd van 'agrarisch-agrarisch bedrijf' naar 'wonen'. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is kadastraal bekend als kadastraal bekend als GMT00 sectie N nummer 3 G, heeft een oppervlakte van 0,19 hectare. Op het bedrijf is geen sprake meer van agrarische activiteiten en is geen omgevingsvergunning voor de activiteit milieu voor het houden van dieren meer van toepassing. De agrarische bestemming is derhalve niet meer actueel. Een passende bestemming voor de bebouwing dient te worden gevonden. Binnen het plangebied zijn een langgevelboerderij aanwezig en enkele bijgebouwen (een bakhuis en een tweetal dierenverblijven).

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 3 december 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

Daarnaast heeft het college op 25 augustus 2014 besloten om, conform het advies van de Monumentencommissie Gemert-Bakel, ten behoeve van het behoud van het bakhuisje een aanwijzingstraject bakhuisje tot gemeentelijk monument op te starten.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de herbouw van de langgevelboerderij aan de Heuvel 62 mogelijk te maken. Voor het plangebied betekent dit het volgende. De bestaande langgevelboerderij wordt gesloopt en op de bestaande fundering teruggebouwd. De sterk verouderde en in slechte staat verkerende bijgebouwen (bakhuis en dierenverblijven) ten zuiden van de bestaande boerderij worden gesloopt en in bijpassende stijl herbouwd. Om een beeldbepalende boom op het achtererf te sparen, wordt het bakhuis met aangrenzende berging verder naar het zuidwesten herbouwd. Hierbij worden de oorspronkelijke materialen hergebruikt. Ten slotte wordt ten noordoosten van de boerderij een nieuwe garageberging opgericht.

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): dit plan: het plangebied is gelegen binnen de zone “gemengd landelijk gebied”. In deze zone is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied”. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Daarnaast verplicht artikel 3.2 van de Verordening dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. In onderhavig plan wordt de kwaliteitsverbetering enerzijds verantwoord door de cultuurhistorisch waardevolle elementen terug te brengen door het gebruik van de originele bakstenen, dakpannen en onderdelen van de eiken kapconstructie, herbouw van bakhuisje en terugplaatsing van het beeld “Vlucht naar Egypte”. Daarnaast wordt teruggeplaatst daarnaast wordt een (goedgekeurd) inrichtingsplan gerealiseerd om de kwaliteit van het landschap te verbeteren.

• Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen in de zone “primair woon- en leefgebied” waar landelijk wonen mogelijk wordt gemaakt;
- Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023: het onderliggende plan heeft geen invloed op het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is “Woongebied Gemert 2011”. Het plangebied is daarbij bestemd als “agrarijch – Agrarijch bedrijf” en dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5” met de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1”;
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

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

- Archeologie: de locatie ter plaatse van de langgevelboerderij is aangewezen als gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Omdat de langgevelboerderij op dezelfde locatie (als waar deze nu is gelegen) wordt herbouwd, is een verkennend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk;
- Cultuurhistorie: het pand Heuvel 62 is in de categorie “overige bouwkunst” aangewezen als een straatbeeldtyperend pand met cultuurhistorische waarde uit 1900. Het pand verkeert echter in een bouwkundig zeer slechte staat. Derhalve is het initiatief ontstaan de boerderij volledig te herbouwen op basis van de oorspronkelijke bouwtekeningen op de plaats van de bestaande fundering, met behoud en herstel van de cultuurhistorische waardevolle elementen.
- Milieuaspecten
 - o Bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijfsactiviteiten aanwezig. Op een afstand van 50m van het plangebied een handelsonderneming in groenten en fruit aan de Hazeldonklaan 5 en op 100m afstand een autobedrijf aan Heuvel 61. Alle bedrijven voldoen echter aan de minimale richtafstanden;
 - o Bodem: op 4 mei 2005 is op de locatie door Archimil een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de bovenlaag (tot 50 centimeter diep) plaatselijk sterk verontreinigd is met PAK's. Verder zijn ook lichte verontreinigingen met lood, zink en/of koper aangetroffen. Op basis hiervan is in januari 2013 een

- nader bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Uit de boringen blijkt dat de verontreinigde grond beperkt zich tot de bovenlaag (22 cm); de oppervlakte van dit terreindeel zal naar verwachting niet groter zijn 10 m². Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat er dan ook geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging en geldt geen saneringsplicht;
- o Externe veiligheid: de dichtstbij gelegen risicovolle bronnen zijn een propaantank op een afstand van circa 950 meter ten zuiden van het plangebied en een gasleiding van Gasunie op circa 800 meter ten noorden van het plangebied. Het plangebied is echter ver buiten de risicocontouren van deze bronnen gelegen. Derhalve vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling;
 - o Geluid: in maart 2014 is een akoestisch onderzoek voor het aspect wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Ter plaatse van de te herbouwen boerderij voldoet de geluidbelasting (inclusief artikel 110g) ten gevolge van de Beeksedijk, West-Om en de Heuvel op basis van de resultaten van het onderzoek niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Ten behoeve hiervan dient een hogere waarde procedure worden gevoerd;
 - o Geur: In de directe omgeving van het plangebied zijn 3 veehouderijbedrijven gelegen: Broekstraat 25; Hazeldonklaan 238 en 40 (resp. 2 melkveehouderijen en een varkenshouderij). De overige omliggende agrarische bedrijven beschikken niet langer over een omgevingsvergunning milieu. Omdat het plangebied buiten de 50m zone van het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf, vormt de bouw van de woning echter geen belemmering voor de ontwikkeling van deze bedrijven.
 - o Luchtkwaliteit: het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - Natuurwaarden:
 - o Beplantingsplan: ten behoeve van onderliggend plan is een inrichtings- en beheersplan opgesteld, welke als voorwaardelijke bepaling in de planregels is opgenomen;;
 - o Flora en fauna: de geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde diersoorten en plantensoorten. Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk;
 - Verkeer
 - o Parkeren: ter plaatse geldt een parkeernorm van 2,2. In de beoogde situatie worden minimaal 3 parkeerplaatsen gecreëerd;
 - o Inrit: door onderhavige ontwikkeling wijzigt de ontsluiting niet en neemt de verkeersintensiteit niet toe;
 - Water: het hemelwater van de nieuw op te richten bebouwing en erfverharding kan ter plaatse van het perceel Heuvel 62 infiltreren in de bodem middels een bestaande zaksloot, die is gelegen op de erfgrens tussen Heuvel 62 en 64. Om hydrologisch neutraal te ontwikkelen bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor de ontwikkeling tijdens een extreme neerslagsituatie 14 m³ (T=10 bui+10%) en bij zeer extreme situaties een extra volume van 5 m³ (T=100 bui + 10%). Om de neerslaghoeveelheden in extreme situaties te kunnen herbergen dient de zaksloot een minimale lengte van 10 meter, een diepte van 0,8 meter en een breedte van 2 meter te hebben bij een taludverhouding van 1:1. De bestaande zaksloot heeft reeds grotere afmetingen (lengte van 27) en wordt indien noodzakelijk verder uitgediept. Hierdoor zijn geen problemen te verwachten ten aanzien van de berging van het hemelwater.

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: de initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren.

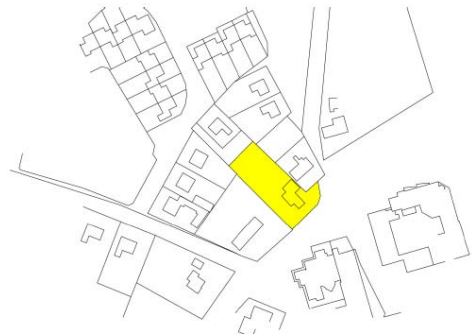
3.3 Kerkседriessen 9, Bakel

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaren van Kersedriessen 9 heeft het verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de bouw van een twee onder 1 kap woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel & Milheeze, sectie T, nummer 1124. Momenteel is op het perceel een vrijstaande woning aanwezig.

Deze woning zal worden gesloopt teneinde de bouw van de beoogde tweekapper mogelijk te maken. Omdat het toevoegen van een extra woning op dit perceel 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 centrum van Bakel, aan de Kerkседriessen 9, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie T nummer 1124.

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 27 november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders als volgt besloten:

1. In principe medewerking te verlenen aan het oprichten van een twee onder een kap woning op het perceel waar een vrijstaande woning daartoe zal worden gesloopt;
2. In het stedenbouwkundig plan rekening wordt gehouden met de geldende bestemmingsplanregels en de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
3. Na aanlevering van de benodigde planstukken het bestemmingsplan op te nemen in de eerst volgende herziening van stedelijk gebied;
4. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten met aanvragers.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Het te slopen pand dateert uit de twintiger jaren van de 20ste eeuw. Een relatief kleine en armoedige woning en gezien de grootschalige bebouwing aan de zuidzijde van de Kerkседriessen en de jaren 30 architectuur van de onlangs gebouwde woningen aan de noordzijde een vreemde eend in de bijt. Het vervangen van een vrijstaande woning door een twee onder een kapwoning betekent dat de volle breedte van het perceel wordt bebouwd. Gezien de ligging van de woning Kerkседriessen 9 is het echter niet reëel de woningen in de zelfde bebouwinggrens te bouwen als de huidige woning. Door de nieuwe woningen verder naar achteren te bouwen, komt de woning aan de Kerkседriessen 11 niet in de verdrukking. Gezien de breedte van de kavels (2 x 10 meter) is het niet mogelijk de woningen met de garages te schakelen, want het beleid is dat de hoofdmassa van een woning 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens moet staan.

- o Geluid: vrijwel de gehele kern van Bakel is een 30 km. gebied. Ook het gebied waarin de woning komt te liggen, is een 30 km. gebied. Dit wil zeggen dat een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is;
- o Geur: er wordt er voldaan aan de normstelling voor de achtergrondbelasting. De norm is max. 11 OuE en de belasting is max 7 OuE;
- o Luchtkwaliteit: onderhavig plan betreft de realisatie van één extra grondgebonden woning. 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;
- o Milieuzonering: 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.
- Stedenbouw: vanuit stedenbouw zijn nadere voorwaarden gesteld m.b.t. tot o.a. de voorgevelrooilijn, goot en bouwhoogte en dakhelling;
- Verkeer
 - o Parkeren: er worden twee parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen terrein gerealiseerd;
 - o Ontsluiting: het plangebied wordt direct ontsloten op het de Kerkседriessen. De realisatie van de extra woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.
- Volkshuisvesting: het principeverzoek past binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma. Het verzoek is verder getoetst door het intake-team-nieuwe initiatieven 2e kwartaal 2014 en akkoord bevonden.
- Water(toets): de oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 440 m². De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 van dit oppervlak is 18,874m³¹² bij volledige infiltratie en geen afvoer. Deze infiltratie zal gerealiseerd worden m.b.v. infiltratiekratten. Bij de controle van de bouwvergunning zal door de installateur aangegeven worden welke oppervlakte de infiltratiekratten per woning moeten hebben om aan deze norm te voldoen.

3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: voor dit plan wordt een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente. Alle kosten, risico's worden daarmee verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: in het vervolgproces zal de buurt door de ontwikkelaar nader worden geïnformeerd.

12. $T = 10 + 10\%: 42,9 \text{ mm/m}^2 \times 440 \text{ m}^2 = 18,874 \text{ m}^3$

3.4 Oploseweg 1, De Rips

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van Oploseweg 1 in de Rips is voornemens een vrijstaande woning met een bijbehorend bouwwerk op te richten in de achtertuin behorende bij de woning Oploseweg 1. Omdat het toevoegen van een extra woning op dit perceel niet past binnen de geldende regels van het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel en maakt deel uit van de kern De Rips. Het plangebied is onderdeel van het perceel Oploseweg 1 dat kadastraal bekend staat als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummer 2542.

3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In haar vergadering van 1 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek, onder voorwaarden dat:

- De hoofdmassa dient op een afstand van minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd;
- De woning dient in de bestaande grens van het bouwvlak te worden gebouwd;
- Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï naar de geluidsoverlast afkomstig van de Oploseweg 1 te onderzocht;
- Bij de aanleg van een nieuwe inrit dient voldoende afstand tot de bomen van de begeleidende laanbeplanting van Oude Rips in acht te worden genomen.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een grootschalige verkaveling, waaronder het perceel Oploseweg 1. Afsplitsing van het plangebied van dit perceel is acceptabel, uitgaande van de verkaveling ter hoogte van het zandpad Oude Rips. In feite vormt dit deel van de bebouwde kom van De Rips een soort eiland met kleinere kavels aan de noordwestzijde. Het toevoegen van een woning aan de onverharde weg Oude Rips is stedenbouwkundig gezien mogelijk. Gezien de grootte van de kavel dient de hoofdmassa minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen te worden gebouwd.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): dit plan: het plangebied is binnen de structuurvisie gelegen binnen de zone "kerngebied groenblauw";
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur "bestaand stedelijk gebied", "kernen landelijk gebied". De gebieden bestaand stedelijk gebied of zoekgebied verstedelijking zijn aangewezen voor rode ontwikkelingen.

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen in de zone "stedelijk gebied" waar wonen een van de belangrijkste functies is. Binnen deze zone is de beoogde ontwikkeling mogelijk;
- Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023: Door de gemeente Gemert-Bakel heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente. De bouw van de woning past binnen de door de gemeente Gemert-Bakel opgestelde afspraken met betrekking tot de woningbouw.
- Bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is "Bakel, Milheeze en De Rips" (vastgesteld 5 juli uit 2012). Het plangebied is daarbij bestemd als 'wonen'. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk;

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

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

- Archeologie: de inrichting is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Een verkennend archeologisch onderzoek voor ontwikkelingen binnen deze zone is niet noodzakelijk;
- Cultuurhistorie: het plangebied is tevens gelegen in de cultuurhistorisch waardevolle regio Peelkern. Het betreft een grootschalig en primair landbouwgebied. De Oude Rips is aangewezen als een historisch geografische lijn met een redelijk hoge waarde. Onderhavige ontwikkeling wordt op een afstand heeft derhalve geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.
- Milieuaspecten
 - o Bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van het plangebied zijn drie bedrijfsactiviteiten aanwezig. Op een afstand van 75m van het plangebied ligt de supermarkt aan Ripsestraat 38; op 180m afstand ligt de melkveehouderij aan de Oploseweg 2 en tenslotte op 400m afstand de veevoederfabriek aan de Burgemeester Wijtvlietlaan 2. Alle bedrijven voldoen echter aan de minimale richtafstanden;
 - o Bodem: om de actuele bodemkwaliteit ter plaatse vast te stellen is een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is in het grondwater in een lichte verhoging aan barium aangetroffen. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging, is nader onderzoek echter niet noodzakelijk;
 - o Externe veiligheid: in de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
 - o Geluid: het beoogde is gelegen binnen de geluidszone van de wegen Oploseweg en Ripsestraat. Derhalve is een akoestisch onderzoek vereist. Op 16 mei 2014 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting van de Oploseweg op gevels van de nieuwe woning. Omdat de cumulatieve geluidbelasting (van alle wegen) op de gevels van de nieuwe woning niet hoger is dan 53 dB(A), hoeft er geen nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevels. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnen niveau van 33 dB(A) gewaarborgd. Er is derhalve te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat;
 - o Geur: In de directe omgeving van het plangebied zijn 2 veehouderijbedrijven gelegen: Oploseweg 2 + 9 (beide melkveehouderijen). Omdat het plangebied buiten de 50m zone ligt, vormt de bouw van de woning echter geen belemmering voor de ontwikkeling van deze bedrijven. De geurbelasting van omliggende IV-bedrijven is beoordeeld als "redelijk goed". Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
 - o Luchtkwaliteit: het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit;

- Natuurwaarden:
 - o Ecologische hoofdstructuur: gezien de ligging van het plangebied in de directe nabijheid van de ecologische hoofdstructuur en de aanleg van de nieuwe inrit binnen een waardevolle groenstrook (= eigendom van Stichting het Noord-Brabants Landschap en bestaande uit een bomenrij van hoge volwassen beuken) is een Quick scan flora en fauna noodzakelijk. Daarbij dient de kap van bomen worden voorkomen;
 - o Flora en fauna: uit Nationaal Georegister blijkt dat binnen het plangebied geen beschermde planten- en of diersoorten zijn waargenomen.
- Verkeer
 - o Parkeren: de geldende parkeernorm bedraagt 2,0 parkeerplaatsen op het eigen (bouw)perceel in acht dient te worden genomen;
 - o Inrit: een extra inrit ten behoeve van een woning is mogelijk, zodra de perceelsplitsing bestemmingsplanmatig geregeld is. De breedte van de nieuw aan te leggen inrit bedraagt 3,5 meter; hiermee wordt voldaan aan de eis van de gemeente dat de breedte van de inrit maximaal 4 meter mag bedragen;
- Water: onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden. Hemelwater van de nieuw op te richten bebouwing en erfverharding binnen het plangebied wordt opvangen en naar een wadi afgevoerd alwaar het water kan infiltreren in de bodem. In totaal dient bij een extreme neerslagsituatie (T=10+10%) en bij zeer extreme situaties (T=100+10%) een volume van 21 m3 te worden geborgd. ten behoeve hiervan wordt een wadi aangelegd.

3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid:: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren.

3.5 Verkoop reststroken

3.5.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In de periode juni 2013 – juni 2014 zijn, door de Gemeente Gemert-Bakel, een zestigtal reststroken verkocht aan bewoners/ondernemers. Voor deze stroken geldt dat zij niet van structurele betekenis zijn voor de groen/verkeerstructuur en verkoop niet leidt tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling en parkeersituatie.

Aangezien de stroken momenteel nog de (hoofd)bestemmingen 'Groen' of 'Verkeer-Verblijfsgebied' hebben, dient de bestemming te worden gewijzigd naar dezelfde hoofdbestemming als de percelen waaraan ze worden toegevoegd. Veelal gaat het hierbij om de bestemming 'Wonen'. In een enkel geval dienen de reststroken worden toegevoegd aan percelen met de bestemming 'Bedrijf', 'Centrum-b', 'Dienstverlening', 'Detailhandel' of 'Wonen'. Ten behoeve van de bestemming 'Wonen' is het veelal noodzakelijk het bouwvlak te vergroten

- Plangebied**

Het plangebied betreft het aanpassen van totaal 55 reststroken.

3.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

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

- Planbeschrijving**

Per reststrook is bekeken wat de vigerende bestemming is en of het bezwaarlijk zou zijn om de bestemming te wijzingen conform de hoofdbestemming van het perceel waaraan de reststroken worden toegevoegd (zie ook tabel 1). Zo is alleen tot verkoop overgaan als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omgeving in ruimtelijk opzicht en de verkeerskundige situatie niet onevenredig verslechterd. Ruimtelijk gezien zijn er dan ook geen bezwaren.

	Adres	Bouwvlak vergroten tot nieuwe bestemmings- grens	Bouwvlak deels vergroten (tot aan rooilijn panden de 'hoek' om)	Bouwvlak niet aanpassen
1.	Arthur van Schendelstraat 24, Gemert	X		
2.	Auerschootseweg 46, Bakel	X		
3.	Beatrixstraat 11, Bakel	X		
4.	Berken 1b, Milheeze			X
5.	Berken 1c, Milheeze			X
6.	Berken 2, Milheeze			X
7.	Bolle Akker 6, Bakel			X
8.	Bottelroosstraat 14, Bakel	X		
9.	Bottelroosstraat 20, Bakel		X	
10.	Bottelroosstraat 23, Bakel			X
11.	Bottelroosstraat 28, Bakel			X
12.	Bottelroosstraat 29, Bakel			X
13.	De Buytencamp 1a, Bakel			X
14.	De Hilt 22, Bakel	X		X
15.	De Hilt 24, Bakel	X		X
16.	Deel 66, Gemert	X		
17.	Domein 61, Gemert			X

18.	Gezellestraat 9, Gemert	X		
19.	Helmondsestraat 19, Bakel			X
20.	Helmondsestraat 59, Bakel			X
21.	Hendrikstraat 22, Bakel	X		
22.	Hezelaar 25, Gemert			X
23.	Johannes Keijzershof 5, Handel	X		
24.	Kampstraat 12, Milheeze	X		
25.	Kerkeind 29, Milheeze	X		
26.	Kerkeind 36, Milheeze			X
27.	Kerkeind 58, Milheeze			X
28.	Kerkeind 60, Milheeze			X
29.	Klimroosstraat 10, Bakel	X		
30.	Klimroosstraat 22, Bakel	X		
31.	Lankveld 20, Milheeze			X
32.	Koolkamp 8, Bakel	X		
33.	Mariahofke 17, Handel			X
34.	Marialaan 2, Milheeze		X	
35.	Meulveldje 2, Bakel	X		
36.	Meulveldje 4, Bakel	X		
37.	Meulveldje 6, Bakel	X		
38.	Meulveldje 8, Bakel	X		
39.	Molenstraat 6 – Watermolen 7, Gemert	X		
40.	Paardenmarkt 4, Bakel	X		
41.	Paardenmarkt 6, Bakel	X		
42.	Paardenmarkt 8, Bakel	X		
43.	Prins Hendriklaan 2, Gemert		X	
44.	Rector van Aldenhuysenstraat 56, Handel			X
45.	Ruijschenberghstraat 12, Gemert	X		
46.	Schoolstraat 22, Bakel			X
47.	Schoolstraat 24, Bakel			X
48.	Schutboomsestraat 2, Milheeze			X
49.	Speelweide 11, Bakel		X	
50.	Speelweide 16, Bakel	X		
51.	Speelweide 24, Bakel		X	
52.	Speelweide 46, Bakel	X		
53.	St. Antoniusstraat 55, De Mortel	X		
54.	St. Christoffelstraat 35, Elsendorp		X	
55.	Virmundstraat 74A, Gemert*	X		
56.	Vondellaan 103, Gemert	X		

* In deze situatie hoeft de hoofdbestemming niet te worden gewijzigd en is er alleen sprake van het aanpassen van het bouwvlak

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid:

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO) / Verordening ruimte 2014: de verkoop van de reststroken leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal en er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het gaat om zeer beperkte en kleinschalige aanpassingen van de vigerende bestemmingsplannen.

• Gemeentelijk beleid

- Woonvisie 2009-2015: in het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het verkopen van de reststroken heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt.
- Bestemmingsplan: Om de gebruiksmogelijkheden van de overige reststroken aan te passen aan het gewenste gebruik is een herziening van de volgende vigerende bestemmingsplannen op onderdelen noodzakelijk:
 - o Bestemmingsplan stedelijke gebieden, april 2013 (vastgesteld op 1 juli 2013)

- o Bestemmingsplan woongebied Bakel, Milheeze en de Rips (vastgesteld op 5 juli 2012)
- o Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 (vastgesteld op 29 juni 2011)
- o Bestemmingsplan woongebied Handel, De Mortel en Elsendorp (vastgesteld op 1 juli 2013)
- o Bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012 (vastgesteld op 2 april 2012)

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

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

- Archeologie: de archeologische dubbelbestemmingen worden onverkort overgenomen.
- Cultuurhistorie: de archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie' en de gebiedsaanduidingen met betrekking tot de diverse molenbiotopen, blijven van toepassing. Er zijn zodoende vanwege het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen aan de orde.
- Flora en Fauna: vanwege de voorgestane bestemmingswijzigingen en (in een aantal gevallen) verruiming van de bouwmogelijkheden wordt er niet overgegaan tot de sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn niet aan de orde.
- Milieuaspecten
 - o Geluid: Met het onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder.
 - o Externe veiligheid: Het onderhavig bestemmingsplan maakt geen toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg.
 - o Geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken omdat in alle gevallen reeds woningen aanwezig zijn. Geur vormt daarmee geen belemmering.
 - o Luchtkwaliteit: Gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.
 - o Milieuzonering: Er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Daarbij maakt het bestemmingsplan zelf geen milieubelastende functies mogelijk waardoor de afstand tot omliggende bestaande geluidgevoelige functies wordt vergroot. Er zijn geen belemmeringen aan de orde.
- Water: het betreft reststroken die geen deel uitmaken van "vloeivelden" bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

3.5.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: ten behoeve van de verkoop van de reststroken zijn er koop-/verkoopovereenkomsten gesloten met de initiatiefnemers en de gemeente. Er is geen sprake van een wettelijke verplichting tot het verhalen van kosten omdat conform het Bro er geen sprake is van 'bouwplannen';
- Maatschappelijke haalbaarheid: Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en Instanties. daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan 'de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

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 2012 (SVBP 2012). 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 2012 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

61.1. 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 Bro) 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

De planstukken zijn t.b.v. het vooroverleg op 28 juli 2014 opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

6.2.1. Provincie Noord Brabant

D.d. 2-9-2014 heeft de provincie t.a.v. het ontwikkelplan 'Heuvel 62 in Gemert' opgemerkt: dat een kwaliteitsverbetering in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 ontbreekt. Als gevolg hiervan is het plan nader aangevuld. Daarnaast is voor de uitvoering en instandhouding van de kwaliteit verbeterende maatregelen een anterieure overeenkomst afgesloten met de eigenaar/ initiatiefnemer.

6.2.2. Waterschap Aa en Maas

D.d. 22-8-2014 heeft het waterschap gevraagd om t.a.v. het ontwikkelplan 'verkoop reststroken' aan te geven of deze stroken deel uitmaken van het watersysteem in een wijk. Bijvoorbeeld als 'vloeivelden'. Het betreft echter groenstroken die geen deel uitmaken van "vloeivelden" bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

6.3 Zienswijzen

PM

6.4. Ambtshalve aanpassingen

PM