

Informatienota voor de raad

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	862-2016 + 2916-2016 (stedelijk gebieden) + 91000-2015 (Vic. v.d. Asdonck)
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	15 maart 2016

Onderwerp: bestemmingsplannen, april 2016

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van de volgende twee bestemmingsplannen op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb):

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016 (partiële herziening);
2. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016 (partiële herziening).

Inleiding

Bovengenoemde bestemmingsplannen zijn medio december 2015 opgestuurd naar de betrokken medeoverheden voor het vooroverleg:

- het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben respectievelijk 4 januari 2016 en 14 januari 2016 ingestemd met het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016';
- vanwege de hoge grondwaterstand in het plangebied van de Vicaris van der Asdonckstraat heeft het waterschap Aa en Maas d.d. 5 januari 2016 verzocht om de waterparagraaf in het ontwerp van dit bestemmingsplan nader uit te werken. De plantoelichting is daarom aangepast. De provincie Noord-Brabant heeft d.d. 25 januari 2016 ingestemd met het voorontwerp van dit bestemmingsplan.

Op 15 maart 2016 heeft het college van B&W besloten om deze bestemmingsplannen vanaf 21 maart 2016 ter inzage te leggen. Gedurende zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) op deze bestemmingsplannen bij de gemeenteraad indienen.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van de volgende twee bestemmingsplannen:

1. Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2016 (partiële herziening):

Ontwikkellocaties:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Doonheide 4 Gemert	Kavelsplitsing + toevoegen woning	Wonen t.b.v. 1 woning	Wonen t.b.v. 2 woningen
2.	Kerkeind 31 Milheeze	Kavelsplitsing + toevoegen woning	Wonen t.b.v. 1 woning	Wonen t.b.v. 2 woningen
3.	Verkoop groenstroken	Wijzigen bestemming van eerder verkochte reststroken	Wonen, groen, verkeer	Wonen of groen
	a. Akkerroosstraat 18 Bakel			
	b. Arthur van Schendelstraat 24 Gemert			
	c. De Hilt 22 Bakel			
	d. Kerkstedriessen 11 Bakel			

2. Vicaris van der Asdonckstraat Gemert:

Ontwikkellocatie:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Vicaris van der Asdockstraat	Zorgcomplex (wonen en zorgfuncties) en wonen – uit te werken	Gemengd + groen	Wonen , groen, verkeer en Wonen - uit te werken

De bestemmingswijzigingen van de betrokken ontwikkellocaties zijn eerder met een separaat besluit voorgelegd aan het college van B&W en daarmee terug te vinden in de B&W-besluitenlijst.

Vervolgstappen

- de bestemmingsplannen liggen vanaf 21 maart 2016 voor een periode van zes weken ter inzage. Deze plannen zijn in te zien bij de gemeente én te raadplegen via de site www.ruimtelijkeplannen.nl;
- eventuele zienswijzen worden ambtelijk beantwoord en ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. De bestemmingsplannen (al dan niet inclusief eventuele zienswijzen en de beantwoording daarvan) worden vervolgens via het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een technisch beraad georganiseerd;
- na de vaststelling van de bestemmingsplannen start de beroepstermijn waarbij de bestemmingsplannen voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd;
- één dag na de beroepstermijn treden de bestemmingsplannen in werking.

Financiën

- de ambtelijke kosten voor het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016' worden doorgerekend aan de initiatiefnemers. Alle overige plankosten (o.a. onderzoekskosten) zijn ook voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is met alle initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten. Omdat nieuwe planontwikkelingen mogelijk tot planschade kunnen leiden, is met alle particuliere eigenaren een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Uitzonderingen hierop zijn de verkochte reststroken. Omdat in het pilotproject hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt met de kopers is eventuele planschade voor de gemeente. De voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen bestaan echter uit kleinschalige planologische aanpassingen waardoor eventuele schade naar verwachting ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% valt;
- met het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016' wordt invulling gegeven aan de afspraken die in de Samenwerking Overeenkomst (SOK)¹ zijn gemaakt over de grondtransactie tussen Goed Wonen en de gemeente. Aanvullend is daarbij overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de gemeente is.

het college van burgemeester en wethouders,

de secretaris,

A.A.T.G. Jansen MBA

de burgemeester,

M.F.A. van Diessen

1. Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen d.d. 6-2-2013.

Bijlagen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016 (partiële herziening)	4
1.1 Doonheide 4 in Gemert	4
1.1.1 Planbeschrijving	4
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	4
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	4
1.1.4 Uitvoerbaarheid	6
1.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.....	7
1.2 Kerkeind 31 in Milheeze	8
1.2.1 Planbeschrijving	8
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel.....	8
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	8
1.2.4 Uitvoerbaarheid	9
1.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.....	10
1.3 Verkoop reststroken	11
1.3.1 Planbeschrijving	11
1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing	11
1.3.3 Uitvoerbaarheid	12
1.3.4 Financiële haalbaarheid	12
2. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016 (partiële herziening)	13
2.1.1 Planbeschrijving	13
2.1.2 Samenwerkingsovereenkomst ⁷	13
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	14
2.1.4 Uitvoerbaarheid	15
2.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.....	17
Bijlage 1: verkooptekeningen reststroken	18
a. Akkerroosstraat 18 in Bakel	18
b. Arthur van Schendelstraat:	19
c. De Hilt 22 in Bakel:	20
d. Kerkse driessen 11 in Bakel:	21

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2016 (partiële herziening)

1.1 Doonheide 4 in Gemert

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Doonheide 4 in Gemert heeft verzocht om medewerking te verlenen aan de omvorming van één vrijstaande woning naar een twee onder een kap woning. Omdat het binnen de geldende regelgeving niet is toegestaan woningen toe te voegen is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2574. Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kom Gemert ten zuiden van de weg Doonheide. Het plangebied maakt onderdeel uit van het nieuwe woongebied Doonheide-Lodderdijk.

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 21 oktober 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van twee half-vrijstaande woningen.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Nationaal beleid

Ladder duurzame verstedelijking: projecten die minder dan negen woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkelingen gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig. De beoogde woning wordt gebouwd binnen het bestaand stedelijk gebied in een bestaand bouwvlak.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit', 'besluitvlak Structuur – Gemengd landelijk gebied' en het 'besluitvlak Aanduiding - zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling kern in landelijk gebied'. Op basis van het 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' geldt dat voor nieuwe ontwikkeling een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt veroorzaakt (artikel 3.2 VR2014r). Uitgangspunt binnen de Verordening ruimte is dat er géén woningen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal situaties wordt hierop een uitzondering gemaakt:

- binnen het gemengd landelijk gebied is o.b.v. artikel 7.8 VR2014 door de ruimte voor ruimte regeling² de toevoeging van woningen onder voorwaarden mogelijk. *Omdat de initiatiefnemer ervoor gekozen heeft geen ruimte voor ruimte titel aan te kopen is dit niet aan de orde;*
- binnen het zoekgebied voor verstedelijking is o.b.v. artikel 8.1 VR2014 de toevoeging van woningen onder voorwaarden mogelijk. Hierbij moet sprake zijn van een stedelijke

2. Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.

ontwikkeling die aansluit bij het bestaand stedelijk gebied of in een nieuw cluster van bebouwing. Daarnaast moet de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houden met de bestaande kwaliteiten. *De bouw van één woning voldoet volgens de provincie niet aan het uitgangspunt dat sprake is van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies;*

- binnen het zoekgebied voor verstedelijking is o.b.v. artikel 8.2 VR2014 door kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties de toevoeging van woningen onder voorwaarden mogelijk, mits:
 - o *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren:* in de planregels zijn zodanige voorwaarden opgenomen dat de planuitwerking moet voldoen aan vooraf bepaalde stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische randvoorwaarden. De voorwaarden bepalen:
 - een grotere afstand van het hoofdgebouw ten opzichte van de zijdelingse perceelgrens (5 meter);
 - het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle beukenhaag door de aanleg van één inrit voor beide woningen;
 - het bouwen onder landschappelijke, eigentijdse en streekeigen architectuur;
 - o *er geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling:* hieraan wordt voldaan omdat er slechts sprake van de toevoeging van één woning;
 - o *geen inbreuk gedaan wordt op de ruimte voor ruimte regeling:* door de provincie wordt deze regel uitgelegd dat de waarde van de kwaliteitsverbetering vergelijkbaar dient te zijn met de tegenprestatie die vereist is bij het realiseren van een ruimte-voor-ruimtetewoning. Bovengenoemde kwaliteitsverbetering is niet vergelijkbaar met een waarde van € 115.000,-.

Verzoek aanpassing begrenzing: de onderliggende planontwikkeling voldoet naar verwachting niet aan alle voorwaarden onder artikel 8.1 VR2014. Daarom heeft de gemeente in februari 2016 de provincie in een brief verzocht het besluitvlak 'Structuur - Gemengd landelijk gebied' te wijzigen naar besluitvlak 'Structuur – Bestaand stedelijk gebied'. Zo kan de beoogde planontwikkeling zonder al te veel strenge voorwaarden gerealiseerd worden, passend binnen het regionaal overleg en het gemeentelijk woningbouwprogramma + kwaliteitsverbetering van het landschap. Op dit moment wachten we nog op een reactie van de provincie.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: het plangebied is aangeduid als stedelijk gebied. Het project is een vorm van inbreiding want de nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn dus slechts minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren. Bovendien wordt het aantal inritten beperkt tot één inrit.

Woningbouwprogramma: het planvoornemen voorziet in de bouw van twee half-vrijstaande woningen in plaats van de geldende bouwmogelijkheid van één vrijstaande woning. Per saldo wordt dus één extra woning toegevoegd aan de woningvoorraad. Deze extra woning is opgenomen in het woningbouwprogramma en past binnen de woonvisie.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Doonheide-Lodderdijk' is het perceel bestemd als 'wonen'. Op het perceel zijn de specifieke bouwaanduidingen 'vrijstaand 1 en nieuwbouw toegestaan' opgenomen met maximale goot- en bouwhoogte van resp. 3,5m en 11m. Over het perceel is het gehele bouwvlak van het bestemmingsplan Doonheide-Lodderdijk opgenomen. Hierbinnen zijn maximaal zeven woningen toegestaan.

Welstand: de richtlijnen van welstandszone 2 zijn hier van toepassing.

Beeldkwaliteitsplan: voor deze ontwikkeling is het rapport Gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel van toepassing.

1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: voor het plangebied geldt een lage archeologische verwachtingswaarde.

Cultuurhistorie: de weg Doonheide wordt aangemerkt als een weg met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Langs deze weg is een waardevolle haag aanwezig. De beperkte ingrepen (de bouw van woningen en uitritten) veranderen het straatbeloop van de kenmerkende karakteristieke waarden van de haag langs de Doonheide niet.

*HOOR*³: het college van 15 maart 2016 heeft door een separaat besluit besloten af te wijken van HOOR. Met het behoud van de cultuurhistorisch waardevolle beukenhaag en te beperking van het aantal inritten (één voor twee woningen) wordt op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van HOOR.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: ten zuiden van de projectlocatie ligt het sportpark Molenbroek. Volgens de VNG brochure geldt voor veldsportcomplexen (met verlichting) een richtafstand van 50 meter voor geluid. De projectlocatie is gelegen op een afstand van circa 170 meter en valt dus ruim buiten de richtafstand van 50 meter;
- bodem: in het kader van het geldende bestemmingsplan "Doonheide-Lodderdijk" is door Econsultancy in 2011 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage. Op basis van het verkennend bodemonderzoek en de omstandigheid dat in de tussenliggende periode geen activiteiten hebben plaatsgevonden, die zouden kunnen duiden op bodemverontreiniging, kan worden geconcludeerd dat de bodemkundige situatie geen planologische belemmering vormt voor het onderhavige plan;
- externe veiligheid: in de directe nabijheid zijn geen risicovolle inrichtingen gevestigd die onder de werkingssfeer van het Bevi vallen. Ook zijn nabij het plangebied geen buisleidingen met gevaarlijke stoffen aanwezig;
- geluid, verkeerslawaaai: de beoogde woningen op de projectlocaties zijn geluidsgevoelige objecten en liggen binnen de geluidszone van de weg Doonheide. Er moet dus een onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze woningen, waarbij aangetoond moet worden dat (weg)verkeerslawaaai ter plaatse geen negatieve effecten teweegbrengt voor de toekomstige bewoners van de woningen. Dit betekent een maximale geluidsbelasting van tot 48 dB tenzij een hogere waarden procedure op grond van de Wgh is gevoerd. Het plangebied ligt ruim buiten de 50 dB contour van het nabij gelegen gezondeerde bedrijventerrein. De beoogde woningen ondervinden daardoor geen hinder van het bedrijventerrein;
- geur: ten noordoosten van de projectlocatie is een (voormalige) veehouderij. In deze veehouderij worden al heel lang geen dieren meer gehouden. De milieuvergunning is van rechtswege overgegaan in een Besluit (melding) en deze is komen te vervallen. Voor deze (voormalige) veehouderij geldt dan ook geen geurcontour meer;
- luchtkwaliteit: Volgens de kaarten van het RIVM is de concentratie PM10 ter plaatse circa 26 µg/m³ en is de concentratie NO₂ circa 21 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit voldoende voor de realisatie van de woning(en). Daarnaast zal door voortschrijdende voertuigtechnologie de luchtkwaliteit in de toekomst naar verwachting nog verder verbeteren. Gelet op het bovenstaande is het woningbouwinitiatief niet in strijd met de luchtkwaliteitseisen;
- m.e.r.⁴: voor het project is geen m.e.r.-beoordeling verplicht. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen.

3. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

4. Milieueffectrapportage.

Natuurwaarden: de beukenhaag aan de Doonheide is naar verwachting functioneel als begeleidend element (vliegrouete) van vleermuissoorten. Daarnaast doet de haag naar verwachting dienst als nest-, schuilen foerageerplaats voor verschillende struweelvogels. Deze haag blijft behouden bij de ruimtelijke ontwikkeling, Wel zullen enkele inritten worden aangebracht. Tevens zal de haag (in fasen) worden gesnoeid ten behoeve van het uitzicht vanuit de woningen. De haag is beschermd in het bestemmingsplan door middel van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - oude haag'. Hierdoor kan het plan voor vleermuizen in overeenstemming met de Flora- en faunawet uitgevoerd worden.

Verkeer: per etmaal zullen hierdoor 14 verkeersbewegingen worden gegenereerd. De nabijgelegen ontsluitingswegen en woonstraten kunnen deze toename van het aantal verkeersbewegingen makkelijk verwerken.

Water: de twee half-vrijstaande woningen zullen worden voorzien van een hemelwaterafvoer die overeenkomstig de eerder uitgevoerde watertoets zal worden aangesloten op het infiltratieriool.

1.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Met de initiatiefnemers wordt een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kan hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer. Dit maakt het plan financieel haalbaar. In het kader van de maatschappelijke haalbaarheid is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

1.2 Kerkeind 31 in Milheeze

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaren van Kerkeind 31 in Milheeze hebben een verzoek ingediend om dit kavel te splitsen voor de realisatie van een twee onder een kap woning in plaats van een vrijstaande woning. Omdat het binnen de bestaande regelgeving van het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan om nieuwe woningen te realiseren, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gesitueerd aan de hoofdstraat van het dorpscentrum Milheeze en kadastraal bekend als BKL02, sectie P, nr. 2074G en 2075G. De eerder aanwezige vrijstaande woning, verkeerde in een slechte staat, en is inmiddels gesloopt.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 juli 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). Het plangebied ligt in 'bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied'. Er hoeft niet buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd te worden, om het plan mogelijk te maken. Toetsing aan de derde trede is niet nodig, omdat het plan in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gelegen binnen het 'gebied Kernen in het landelijk gebied'. Verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. Zo gaat inbreiding voor op uitbreiding. Tevens moet de stedelijke ontwikkelingen qua maat en schaal passen bij de kern.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' en als 'besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Op basis van het 'besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit' geldt dat voor de bouw van de woningen een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vereist (artikel 3.2 VR2014). Hieraan is invulling gegeven middels een inrichtingsplan waarbij een herplant eis van 2 bomen in de achtertuin en compensatie van de haag is verankerd. Het toevoegen van een woning binnen het 'bestaand stedelijk gebied' is mogelijk onder voorwaarden dat deze passen binnen het regionaal overleg en het gemeentelijk woningbouwprogramma. Aan beide voorwaarden wordt voldaan.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: t.a.v. wonen is in de Structuurvisie+ het volgende opgenomen:

- de woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd;
- er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Het plan (toevoeging één woning) past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Omdat het een inbreiding betreft is een minimale aanpassing nodig om de woning te realiseren.

Woningbouwprogramma: het plan past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012' is het perceel bestemd als 'wonen' met de bouwaanduiding 'vrijstaand' en de maatvoeringen 'maximaal 1 woning' en een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6,0m en 10,5m.

Welstand: de richtlijnen van welstandszone 2 zijn hier van toepassing.

Beeldkwaliteitsplan: niet van toepassing.

1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: voor deze planlocatie zijn geen waarden voor cultuurhistorie aanwezig. Daardoor is zowel archeologie als cultuurhistorie geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie.

Cultuurhistorie: binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten is een aanbevolen richtafstand van minimaal 30m tussen woning en kerk opgenomen. De afstand tussen het bouwvlakken bedraagt 30m; de afstanden tussen de gebouwen 40 m. Hiermee wordt voldaan aan de gestelde richtafstand van 30 meter voor geluid;
- bodem: in 2012 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de eerdere sanering en het uitgevoerde bodemonderzoek is er in het kader van de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering voor de sloop van de bestaande woning en de nieuwbouw ter plaatse van deze woning;
- externe veiligheid: het plangebied 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:
 - o wegverkeerslawaai: in het plangebied wordt een (extra) woning 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;
 - o industrielawaai: het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Als gevolg daarvan is geen akoestisch onderzoek nodig;
- geur: het plangebied ligt midden in de kern Milheeze en op grote afstand van intensieve veehouderijen. Geur vormt voor zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geen belemmeringen;

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

Natuurwaarden:

- beplantingsplan: voor het onderliggend plan is in overleg met de gemeente een beplantingsplan opgesteld;
- flora en fauna: door Oko Care is in verband met de bestemmingsplanherziening in 2012 een quick scan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. Flora en fauna vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan op deze locatie;
- HOOR⁵: het college heeft op 15 maart 2016 door een separaat besluit besloten af te wijken van HOOR. Met een eis tot het herplanten van twee bomen in de achtertuin en compensatie van de haag wordt op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van HOOR.

Stedenbouw: de “Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw” schrijft voor dat de diepte van het kavel minimaal 25 meter is voor kavelsplitsing. Het perceel heeft echter een diepte van 23 meter. Omdat vanuit stedenbouwkundige de mening is dat het beoogde plan tot een verbetering leidt, wordt voorgesteld om af te wijken van het kavelsplitsingsbeleid. Omdat afwijken van het gemeentelijk kavelsplitsingsbeleid een bevoegdheid van de gemeenteraad is, heeft het college d.d. 15 maart 2015 besloten om bij de vaststelling van het onderliggende bestemmingsplan de gemeenteraad hiertoe te verzoeken.

Verkeer: door de toevoeging van één woning moeten 2,2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden. In een inrichtingstekening is aangegeven hoe. Door het maken van een brede inrit worden twee parkeerplaatsen toegevoegd. Daarnaast is er ook de mogelijkheid om twee parkeerplaatsen achter elkaar te maken bij de woning naast Kerkeind 29.

Water: omdat het verharde deel van het plangebied door de nieuwe ontwikkeling toeneemt én de bodem geschikt is voor infiltratie, zal er in het plangebied geïnfiltreerd gaan worden door infiltratieboxen. De infiltratieboxen krijgen een overstort op de gemeenteriolering voor het opvangen van pieksituaties. 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.

1.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid komt voort uit het feit dat met de initiatiefnemers een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst is gesloten. Eventuele planschade kan hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer. In het kader van maatschappelijke haalbaarheid is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

5. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

1.3 Verkoop reststroken

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn de afgelopen periode opnieuw een aantal reststroken verkocht aan bewoners. De verkochte stroken zijn niet van structurele betekenis voor de bestaande groen- en of verkeerstructuur. In voornoemd pilotproject is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt.

- **Plangebied**

Het plangebied betreft het aanpassen van totaal vier reststroken (zie bijlage 1).

1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

Per reststrook is bekeken wat de vigerende bestemming is en of het bezwaarlijk zou zijn om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'

Omdat de vier stroken momenteel andere bestemmingen hebben, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Hierdoor gaat het perceel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten (binnen de planregels of vergunningsvrij). Aangezien het voor onderliggende ontwikkelingen stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

	Adres	Huidige bestemming	Bestemming aanpassen naar wonen	Bouwvlak aanpassen
1	Akkerroosstraat 18 Bakel	Groen + wonen	Ja	Nee
2	A van Schendelstraat 24 Gemert	Groen + wonen	Ja	Nee
3	De Hilt 22 Bakel	Groen	Ja	Nee
4	Kerksedriessen 11 Bakel	Wonen, groen, verkeer	Ja	Nee

- **Beleid**

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 diverse bestemmingsplannen op onderdelen noodzakelijk.

Welstand:

- Akkerroosstraat 14 in Bakel: niet van toepassing;
- A. van Schendelstraat 24 Gemert: niet van toepassing;
- De Hilt 12 in Bakel: niet van toepassing;

- Kerksedriessen 11 in Bakel: welstandszone 2.

Beeldkwaliteitsplan:

- Akkerroosstraat 14: niet van toepassing;
- A. van Schendelstraat 24 Gemert: niet van toepassing;
- De Hilt 12 in Bakel: niet van toepassing;
- Kerksedriessen 11 in Bakel: niet van toepassing.

1.3.3 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie en cultuurhistorie: alle dubbelbestemmingen zoals de waarden archeologie en cultuurhistorie worden onverkort overgenomen. Hetzelfde geldt voor gebiedsaanduidingen met betrekking tot de diverse molenbiotopen. Er zijn zodoende vanuit deze aspecten geen belemmeringen.

Flora en Fauna: door de voorgestane bestemmingswijzigingen en (in een aantal gevallen) verruiming van de bouwmogelijkheden is er geen sprake van sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen door flora en fauna zijn niet aan de orde.

Milieuaspecten:

- 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;
- geluid: met het onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;
- geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken omdat in alle gevallen al woningen aanwezig zijn. Geur vormt daarmee geen belemmering;
- luchtkwaliteit: 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. 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.

1.3.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: in het kader van het pilotproject ‘verkoop groene reststroken’ zijn eerder (ver)koopovereenkomsten gesloten. Omdat in dit pilotproject geen nadere afspraken zijn gemaakt met de kopers over het verhalen van planschade is eventuele planschade voor de gemeente. De voorgenomen bestemmingsplanwijzigingen bestaan echter uit kleinschalige planologische aanpassingen waardoor eventuele schade naar verwachting ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% valt.

2. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris van der Asdonckstraat 2016 (partiële herziening)

2.1.1 Planbeschrijving

• Initiatief

Goed Wonen is voornemens om op de voormalige zonneweide van het gemeentezwembad aan de Vicaris van der Asdonckstraat een 1^e lijnsgezondheidscentrum⁶ inclusief maximaal 4 groepswoningen voor 28 bewoners én maximaal 25 reguliere woningen te realiseren. Omdat het planologisch niet is toegestaan op deze plek te bouwen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



• Plangebied

De nieuwbouwlocatie is gelegen aan de Vicaris van der Asdonckstraat in Gemert. Westelijk van het plangebied ligt het scholencomplex van het Commanderij College, oostelijk van het plangebied is sportcentrum Fitland gevestigd

2.1.2 Samenwerkingsovereenkomst⁷

Op 6-2-2013 is een samenwerkingsovereenkomst inclusief een anterieure overeenkomst (SOK⁷) gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente. De planontwikkeling aan de Vicaris van der Asdonckstraat is één van de vijf locaties⁸ in deze overeenkomst. Ten behoeve van de verkoop van onderliggende gronden aan Goed Wonen, zijn in deze overeenkomst nadere voorwaarden gesteld t.a.v. de invulling en de uitvoering.

Voornaamste ruimtelijke aspecten:

- realiseren van minimaal 55 woningen;
- woonbebouwing bestaande uit 2 lagen met kap/ bebouwing deels in 4 lagen;
- binnen de planlocaties Vicaris van der Asdonckstraat en Pastoor Attendoornstraat mag totaal maximaal 2.500m² bvo maatschappelijk vastgoed en maximaal 2.000m² bvo groepswonen/ zorg worden gerealiseerd.

Voornaamste aspecten m.b.t. de uitvoering:

- de gemeente draagt zorg voor het bouw⁹- en woonrijp¹⁰ maken, waarbij HOOR¹¹ als referentie geldt;
- levering van de gronden uiterlijk 4 maanden nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan;
- iedere woning die minder in het bestemmingsplan wordt opgenomen dan opgenomen in de SOK⁷, wordt evenredig in mindering gebracht op de vastgestelde koopprijs;
- de gemeente is verantwoordelijk voor planschade.

6. Bestaande uit huisartsenpraktijk en apotheek Gasthuis; Opdidakt en fysiotherapiepraktijk Vitaforum.

7. Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen d.d. 6-2-2013.

8. Gronden bij MFA Handel; Vicaris v.d. Asdonckstraat.; Komweg; Pastoor van Attendoornstraat en Irenestraat.

9. Op hoogte brengen van gebied; event. verwijderen van groen en opstallen; aanleg hoofd/ infiltratieriool uitleggers en nutsrace.

10. Definitief inrichten van de openbare ruimte.

11. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

2.1.3 Ruimtelijke onderbouw

Onderliggend bestemmingsplan bestaat uit twee delen:

- enerzijds uit een concreet plan voor het realiseren van 1^e lijnsgezondheidscentrum⁶ inclusief maximaal 4 groepswoonings voor 28 bewoners aan de rechterzijde van het plangebied;
- anderzijds uit een globaal plan voor de ontwikkeling van maximaal 25 woningen.

Het totale bouwprogramma ziet er als volgt uit:

- 1e lijnsgezondheidscentrum⁶ in 1.230 m² b.v.o. met maximaal 2 bouwlagen met daarin
 - o Huisartsen 't Gasthuis;
 - o Opdidakt;
 - o Vitaforum fysiotherapie;
 - o Apotheek 't Gasthuis;
 - o 4 groepswoonings (3 wonings op begane grond en 1 woning op de verdieping) voor in totaal 28 bewoners in 1.630 m² b.v.o.;
- sociale woningbouw: maximaal 25 wonings in maximaal 4 bouwlagen;
- parkeerplaatsen.

Omdat Goed Wonen zich in eerste instantie wil concentreren op de realisatie van het gezondheidscentrum met groepswoonings, is ervoor gekozen om voor de bouw van de 25 wonings een uitwerkingsbevoegdheid op te nemen (door de bestemming 'Wonen – uit te werken') o.b.v. Wro artikel 3.6 eerste lid onder a. Daarmee heeft het college de verplichting om binnen één bestemmingsplanperiode (= 10 jaar) het plan nader uit te werken. Het college van B&W heeft hier middels een separaat besluit toe besloten inclusief tot enkele afwijkingen in de SOK⁷ zoals: de verlaging van het aantal wonings binnen het bestemmingsplan (van 55 naar 29) nu het plan gedeeltelijk wordt ingevuld met maatschappelijk vastgoed en groepswoonings én een afwijking van HOOR¹¹ voor wat betreft een lagere groennorm.

• **Beleid**

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is onderdeel van het 'gemengd landelijk gebied'. Hierbinnen zijn nieuwe ontwikkelings mogelijk. O.a. d.m.v. : inbreiding; aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik; inpassing in de omgeving (maat en schaal) en het realiseren van goede verbindingen van de stedelijke groenstructuur met het omliggende landelijk gebied.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): binnen de verordening zijn nieuwe ontwikkelings mogelijk in het 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied'. Het project geeft een invulling aan zorgvuldig ruimtegebruik omdat hiermee een ongebruikt terrein in bestaand stedelijk gebied, op korte afstand van voorzienings, een nieuwe functie krijgt voor wonen en zorg. Daarnaast wordt het bestaande waardevol groen zoveel mogelijk behouden. Hiervoor is inventarisatie gemaakt van 'te behouden bomen'.

Ladder duurzame verstedelijking:

- het plan voorziet in de actuele behoefte: het plan is in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma; de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
- de planlocatie ligt binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzienings. In onbruik geraakte gronden worden hergebruikt voor een gezondheidscentrum en woningbouw.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: in de visie wordt de concentratie van verschillende functies beoogd. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van diverse functies (maatschappelijk, ruimtelijk en financieel) duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het

gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Woonvisie Gemert-Bakel: het plan is in de lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel. Zo wordt voorzien in woningen voor een brede doelgroep, maar met name de starters en senioren. Ook komen er groepswoonwoningen voor mensen die 24-uurs zorg nodig hebben.

Regionaal Woningbouwprogramma: voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -na actualisering- voor de periode 2015-2023 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad. In het plangebied zijn circa 20-30 woningen gepland. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Daarnaast heeft de combinatie wonen, welzijn en zorg extra aandacht in de Regionale Agenda Wonen.

Gemeentelijk woningbouwprogramma: het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'gemengd' met dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Deze gronden zijn aangewezen voor evenementen, horeca, sportvoorzieningen en recreatievoorzieningen. Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen of een gezondheidscentrum niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Welstand: niet van toepassing.

Beeldkwaliteitsplan: niet van toepassing.

2.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

De volledige onderzoeken zijn te vinden in de bijlagen van dit plan.

Archeologie: het perceel heeft een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 cm waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² is. Op 29 juli 2015 is een Inventariserend Veldonderzoek (IVO-O) uitgevoerd door ArcheoPro. Hierin is geadviseerd een proefsleuvenonderzoek uit te voeren gericht op o.a. het opsporen en waarderen van archeologische materiële resten en grondsporen. De sporen en structuren die aangetroffen zijn, zijn niet behoudenswaardig en geven geen aanwijzingen voor verder onderzoek. In afwachting van het definitieve rapport kan in de vervolgfase de waarde archeologie van het plangebied worden verwijderd.

Cultuurhistorie: uit de Erfgoedkaart is gebleken dat binnen het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

Openbare inrichting: in de SOK⁷ is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken. Als gevolg daarvan is de gemeente verantwoordelijk voor de inrichting (= ontwerp en uitvoering) van de openbare ruimte. Naar aanleiding daarvan heeft Openbaar Beheer nadere inrichtingsvoorwaarden opgesteld voor de uitwerking van het plangebied, zoals:

- het behoud van kwalitatief waardevol bomen;
- het realiseren van sociaal veilige verbindingen;
- het behoud van de groenstrook nabij het zorgcomplex.

Deze voorwaarden zijn opgenomen in de plantoelichting.

Milieuaspecten:

- bodem: uit het rapport 'Vicaris van der Asdonckstraat, Inpijn-Blokpoel, rapportnr. 14P000771, d.d. 26-05-2014' blijkt lichte verontreiniging. Er is geconstateerd dat de aangetroffen bodemkwaliteit, behoudens de geconstateerde matige verhoging aan som C+T dichlooretheen in het grondwater, aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering hoeft te vormen voor de beoogde nieuwbouw. De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan wel consequenties hebben bij eventuele grondafvoer. De vrijkomende grond is buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar;
- externe veiligheid: het plangebied valt buiten de contouren van risico veroorzakende inrichtingen, transportroutes en leidingen. Er zijn geen risico veroorzakende factoren aanwezig. Het plan is daarmee ruimtelijk inpasbaar;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: in november 2015 heeft bureau Peutz een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting door wegverkeerslawaai in het kader van toetsing aan de voorkeursgrenswaarde. Uit de resultaten van het onderzoek volgt dat nergens ter plaatse van het bouwplan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Dit betekent dat het bouwplan binnen het kader van de Wet geluidhinder mogelijk is zonder dat er aanvullende geluid reducerende maatregelen nodig zijn en zonder dat er een hogere waarde hoeft te worden verleend;
 - o industrielawaai: in de omgeving van het plangebied zijn een middelbare school, een sportcentrum en een cultureel centrum. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG is een minimale afstand van 30 meter van deze voorzieningen vereist. Daaraan wordt voldaan. Op dit punt zijn geen belemmeringen;
- geur: op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³;
- luchtkwaliteit: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

Natuurwaarden: in juni 2015 is door Staro Natuur en Buitengebied onderzocht of er beschermde planten en/of dieren op de locatie aanwezig zijn en hoe de ontwikkeling hierop effect heeft. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen die vaststelling van dit bestemmingsplan in de weg staan.

Verkeer:

- parkeren: Goudappel Coffeng heeft op 9 december 2014 het rapport 'verkeersonderzoek ontwikkeling Sleutelbosch/ Vicarus van der Asdonckstraat' opgesteld om te onderzoeken of de voorgenomen planontwikkeling voor parkeren en verkeer haalbaar is.. De parkeervraag op basis van het concept stedenbouwkundig plan is, rekening houdend met dubbelgebruik, maximaal 86 parkeerplaatsen. Over het algemeen is de parkeercapaciteit in het plan voldoende om de parkeervraag op te vangen. Alleen tijdens het middaguur is er sprake van een beperkt tekort (maximaal 6 parkeerplaatsen volgens berekening met de gemeentelijke norm van 2,2 parkeerplaatsen per woning). Om het tekort te verhelpen, moet de parkeercapaciteit uitgebreid worden. Hiervoor zijn voldoende mogelijkheden in het plan. Voor een meer evenredige verdeling van het aantal parkeerplaatsen is het aan te bevelen de parkeercapaciteit uit te breiden aan de kant van de woningen. Bij het 'Wonen - uit te werken' zal hiermee rekening worden gehouden;
- verkeersbewegingen: het plan genereert op etmaalbasis (werkdag) 760 verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen zullen merkbaar zijn als toename, maar zijn acceptabel voor zowel de Vicarus van der Asdonckstraat als de Sleutelbosch. Ook kan

het verkeer goed doorstromen via de aansluiting op de Sint Annastraat.

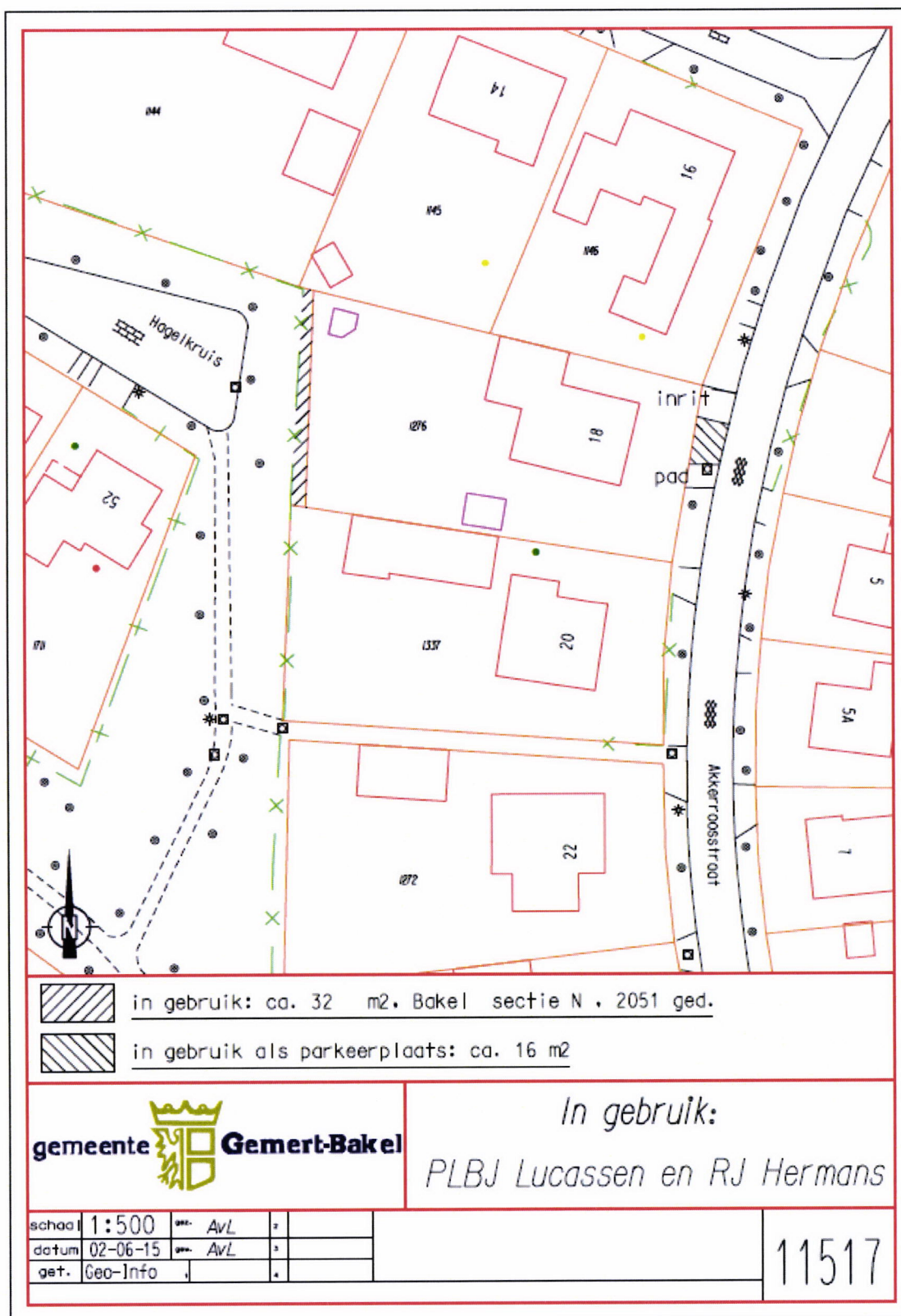
Water: Arcadis heeft onderzoek gedaan naar de wateropgave van de voorgenomen ontwikkeling op het terrein 'Fitland Gemert'. De conclusie van dit rapport is dat door de hoge grondwaterstand het verstandiger is om het regenwater niet vast te houden in dit gebied maar af te voeren. Momenteel wordt door de gemeente een duurzaam regenwatersysteem in Gemert-Noord ontworpen om de afvoer van regenwater uit het stedelijk gebied op te kunnen vangen. Onderliggende planontwikkeling zal hierin worden opgenomen.

2.1 5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

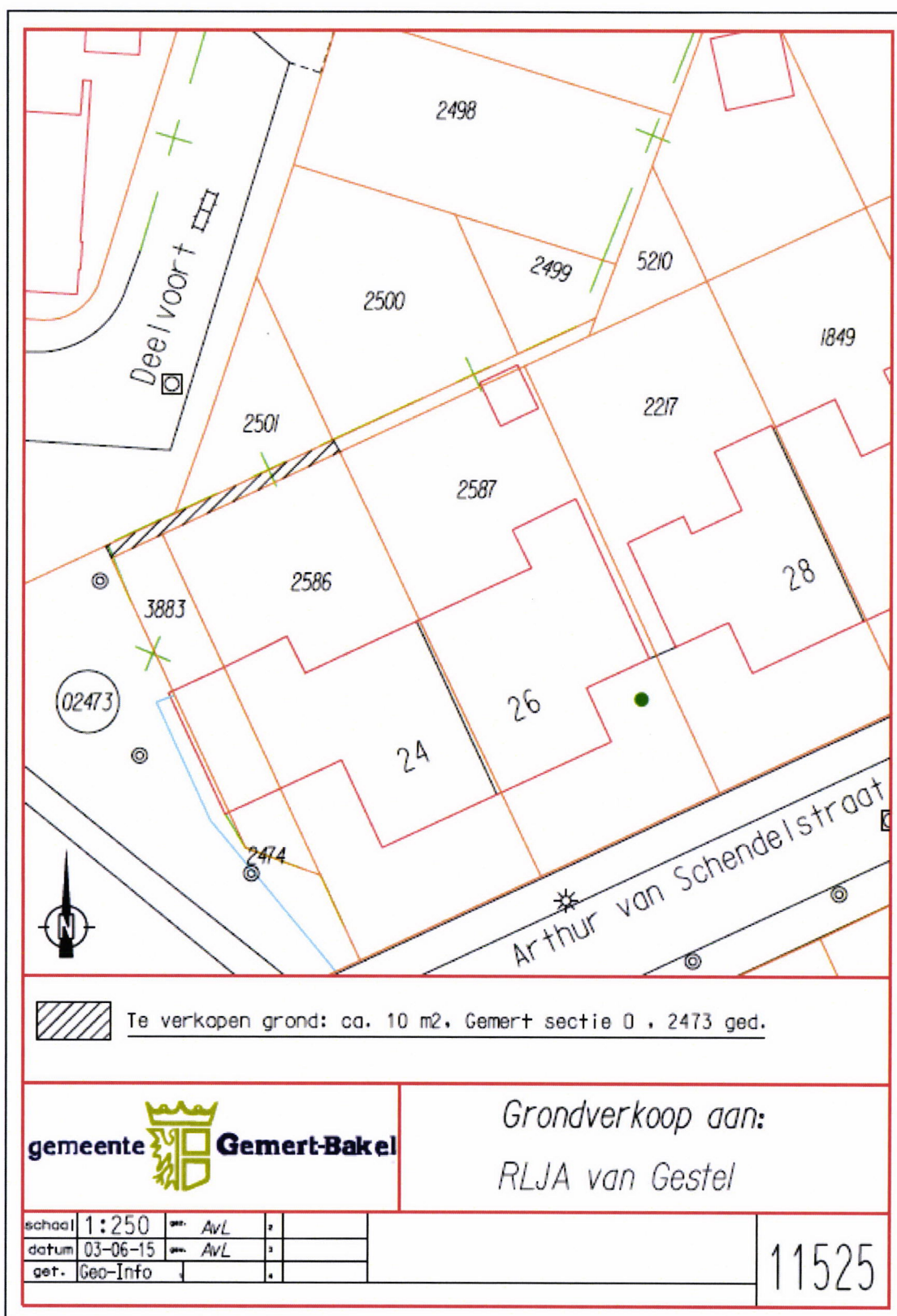
- financiële haalbaarheid: met onderliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de afspraken die in de Samenwerking Overeenkomst (SOK)⁷ zijn gemaakt voor de grondtransactie tussen Goed Wonen en de gemeente. Aanvullend is daarbij overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de gemeente is. Ten hiervan is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Hierin wordt de eventuele planschade voor onderliggende bestemming geschat tussen € 0,- en € 12.200,-;
- maatschappelijke haalbaarheid: op donderdag 14 maart 2016 heeft Goed Wonen een informatiebijeenkomst voor omwonenden en belangstellenden georganiseerd.

Bijlage 1: verkooptekeningen reststroken

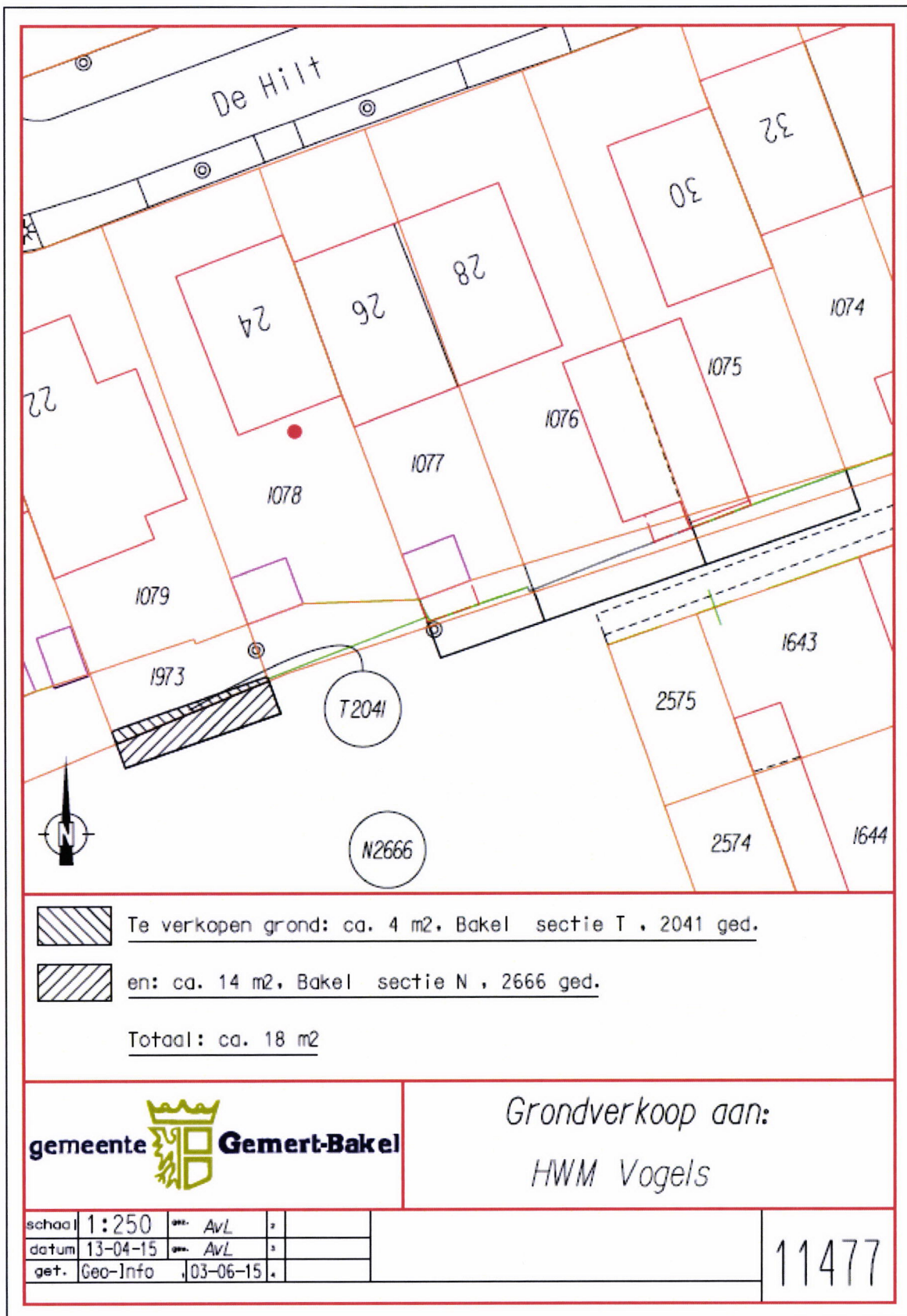
a. Akkerroosstraat 18 in Bakel



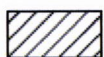
b. Arthur van Schendelstraat:



c. De Hilt 22 in Bakel:



Te verkopen grond: ca. 4 m², Bakel sectie T , 2041 ged.



en: ca. 14 m², Bakel sectie N , 2666 ged.

Totaal: ca. 18 m²

gemeente  **Gemert-Bakel**

Grondverkoop aan:
HWM Vogels

schaal	1:250	avv.	AvL	2	
datum	13-04-15	avv.	AvL	2	
get.	Geo-Info		03-06-15		

11477

d. Kerkседriessen 11 in Bakel:

