# Toelichting

# Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”

## 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** ... 14

**Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties** ... 15
**3.1 Akkerroosstraat en Bergstraat Bakel (herstelactie)** ... 15
3.1.1 Planbeschrijving ... 15
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel ... 15
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing ... 15
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid ... 16
**3.2 Antoniusstraat ongenummerd Milheeze (herstelactie)** ... 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 ... 18
***3.3* Auerschootseweg 36 Bakel (nieuwe ontwikkeling)** ... 19
3.3.1 Planbeschrijving ... 19
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel ... 19
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing ... 19
3.3.4 Uitvoerbaarheid ... 20
3.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid ... 22
**3.4 Soersel ongenummerd Bakel (herstelactie)** ... 23
3.4.1 Planbeschrijving ... 23
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel ... 23
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing ... 23
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid ... 23
3.4.5 Vooroverleg ... 24

**Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving** ... 25
**4.1 Algemeen** ... 25
**4.2 Verbeelding** ... 25
**4.3 Planregels** ... 25

**Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid** ... 26
**5.1 Exploitatieplan** ... 26
**5.2 Planschade** ... 27

**Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen** ... 28
**6.1 Overleg en inspraak** ... 28
6.1.1 Inspraak ... 28
6.1.2 Overleg ... 28
6.1.3 Vaststellingsprocedure ... 28
**6.2 Vooroverleg** ... 28
**6.3 Ontwerp bestemmingsplan** ... 29
6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ... 29
**6.4 Vaststelling bestemmingsplan** ... 29

## Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

### 1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal ‘grotere’ ruimtelijke ontwikkelingen opgestart en gebundeld in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2017”. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

Ontwikkellocaties:

| | **Adres** | | **Plan** |
|---|---|---|---|
| 1. | Akkerroosstraat en Bergstraat Bakel – externe veiligheid | Herstelactie | Herstelactie externe veiligheid |
| 2. | Antoniusstraat ongen. Milheeze | Herstelactie | Voor het perceel is enkel een analoog bestemmingsplan beschikbaar en moet daarom nog verwerkt worden in een digitaal bestemmingsplan. |
| 3. | Auerschootseweg 36 Bakel | Nieuwe ontwikkeling | Realiseren van maximaal 17 woningen |
| 4. | Soersel ongen. Bakel | Herstelactie | Plan betreft een analoog onherroepelijk Uitwerkingsplan uit 2015 gebaseerd op moederplan uit 2007. Het plan moet nog worden verwerkt in digitaal bestemmingsplan |

### 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 (SVIR): “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”[1] en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

*Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de 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). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

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

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.*
Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.*

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 ordening[2]:
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 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 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.

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

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.
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.

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

Verordening Ruimte 2014
Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. Op 10 juli 2015 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten van het afgelopen jaar verwerkt. Daarnaast is ook de toelichting op de Verordening ruimte 2014 op diverse plekken verduidelijkt of uitgebreid. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

- **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma[5]
De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. De komende jaren worden er gemiddeld 100 woningen per jaar gebouwd binnen de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ [6]
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 Gemert-Bakel 2016-2020[7]**
De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2016 - 2026 is de opgave momenteel 1.215 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en

5. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
6. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
7. Vastgesteld op 31 mei 2016 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

*1. Passende en betaalbare woningen*
Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

*2. Adequate huisvesting doelgroepen*
Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:
- ouderen en zorgbehoevenden
- starters
- statushouders
- arbeidsmigranten
- woonwagenbewoners

*3. Duurzaamheid*
Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid.
In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

*4. Gezonde woonomgeving*
Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

*5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*
Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

<u>Woningbouwprogramma</u>
De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:
- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 neer op de toevoeging van 1.230 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.

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.

<u>Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten</u>
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 verkeer aantrekkende 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 oktober 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 woningbouw[8]
Op 5 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de “afwegingskaart woningbouw”. Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

## UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de 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**

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is geregeld hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met archeologie in ruimtelijke plannen. De belangrijkste uitgangspunten van deze wet zijn:
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- archeologie dient al vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening worden meegenomen;
- de ‘verstoorder’ betaalt principe.

De gemeente heeft hiermee de verantwoordelijkheid gekregen om archeologie op een verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente dient bij het opstellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingplan een dubbelbestemming waarde archeologie (waarde 1 tot en met 5) wordt opgenomen. Aan deze dubbelbestemming archeologie zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodemverstorende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden. Deze waarden zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Initiatiefnemers dienen in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Archeologisch (voor) onderzoek kan hierbij verplicht zijn.

De gemeente heeft in 2010 al haar verantwoordelijkheid genomen en beschikt over een gemeentelijk archeologiebeleid met een archeologiebeleidskaart. Dit beleid is geactualiseerd en in 2016 opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Met het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de gemeente een balans gezocht tussen archeologisch verantwoord handelen en wat maatschappelijk, economisch en praktisch haalbaar is.

- **Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Dit bekent dat bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen in een vroeg stadium rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het plangebied. Hieronder wordt onder meer verstaan historisch landschap (waaronder oude akkers, landgoederen en landschapselementen), historische stedenbouw, historische geografie (bijvoorbeeld historische paden-, lanen- en wegenpatronen) en gebouwd en roerend erfgoed. 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

8. Vastgesteld op 5 oktober 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

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 door de initiatiefnemer/ exploitant van de ontwikkeling 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

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met diverse externe veiligheidsrisico’s. Het gaat hierbij onder andere om risico’s die samenhangen met:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de openbare wegen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk aardgastransportleidingen, RRP-leidingen en DPO-leiding);
- risicovolle bedrijven (o.a. LPG-tankstations, propaantanks > 13 m3, opslag gevaarlijke stoffen en een BRZO-inrichting).

Enkele delen van de gemeente Gemert-Bakel liggen binnen het invloedsgebied van één of meerdere van deze risicobronnen.

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico’s die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het ‘Besluit externe veiligheid inrichtingen’ (Bevi), het ‘Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het ‘Besluit externe veiligheid transportroutes’ (Bevt).

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de ‘Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013’ vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

*Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico*

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op het miljoen ($10^{-6}$) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burgers in de omgeving van een risicovolle activiteit.

Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Het groepsrisico is niet één getal en kan niet worden weergegeven als een contour op een kaart, maar wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd het gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

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

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de “tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG” van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde “Inspraakrichtlijn”. Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en zwevende deeltjes (PM10) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de gemiddelde jaarnorm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per $m^3$) 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)[9]. 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 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

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

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 haalbaar 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.

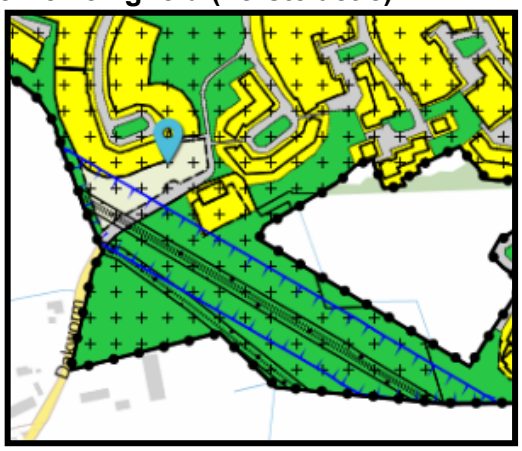
Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de buren 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. Ontwikkellocaties

## 3.1 Akkerroosstraat en Bergstraat Bakel – externe veiligheid (herstelactie)

### *3.1.1 Planbeschrijving*



- **Initiatief**

In 2014/ 2015 heeft de provincie Noord-Brabant een onderzoek verricht naar de borging van het aspect externe veiligheid in de bestemmingsplannen. De provincie is van mening is dat de beperkingen die het ‘Besluit externe veiligheid buisleidingen’ oplevert voor de K1 buisleiding[10] van de Rotterdam-Rijnpijpleiding (RRP) niet goed zijn verwerkt in het geldende bestemmingsplan ‘Bakel, Milheeze en De Rips[11]. Als gevolg hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

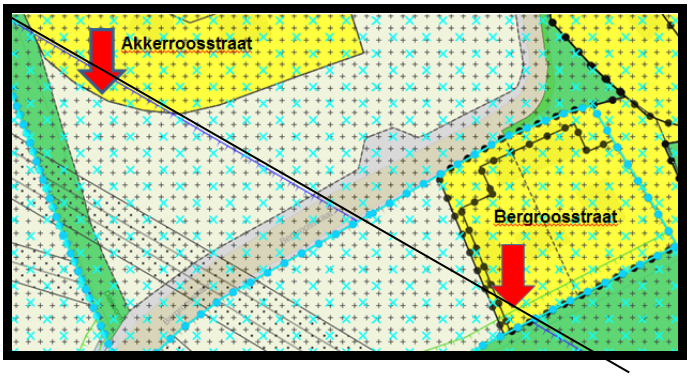
Het betreft het gebied binnen de plaatsgebonden risicocontour van $10^{-6}$ per jaar van K1 buisleiding van RRP ter hoogte van de Akkerroosstraat en de Bergroosstraat in Bakel. Ter plaatse liggen twee leidingen:
- 24”-RRP productenleiding[10];
- 36”-RRP productenleiding[10].

### *3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel*

Op 10 januari 2017 heeft het college van burgemeesters en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan.

### *3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing*

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen regelt dat er geen bouwwerken dicht op de leiding mogen worden opgericht. Ten behoeve van de olieleidingen geldt o.a. dat:
- er binnen een strook van 5 m[1] aan weerszijden van de hartlijn zonder meer geen nieuwe bouwwerken mogen worden opgericht;
- er voor ‘*het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden’* in principe een omgevingsvergunning is vereist.



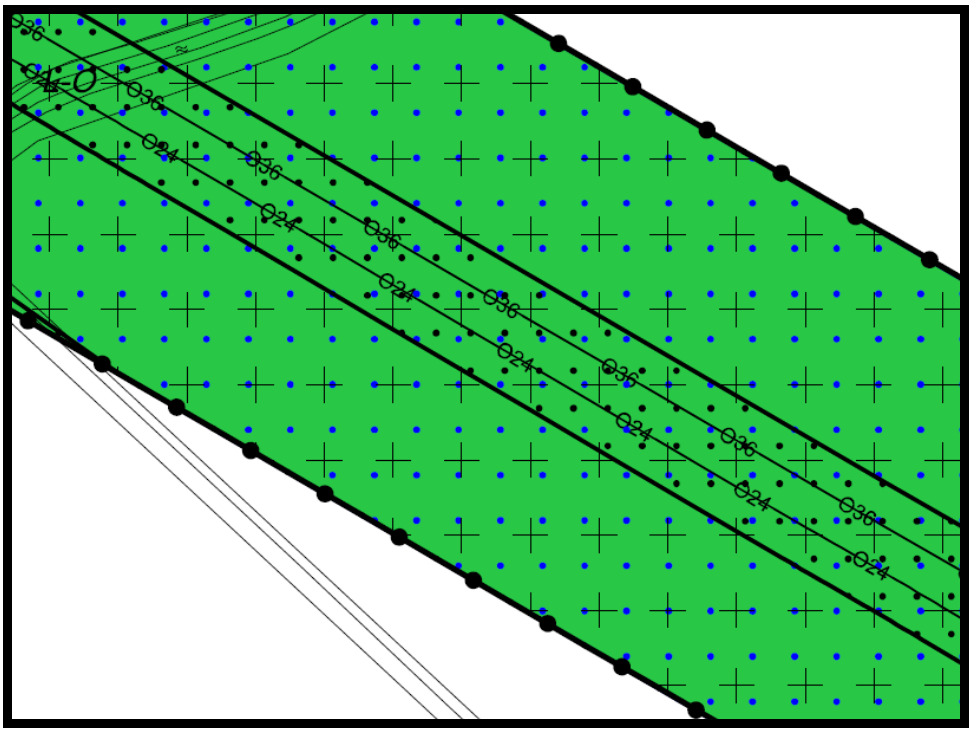

Daarnaast is het binnen de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – leiding’ zonder meer verboden om een (beperkt) kwetsbaar object te bouwen of in gebruik te hebben. Voor de

10. Buisleiding voor licht ontvlambare vloeistoffen zoals benzine met een diameter van resp. 24 inch en 36 inch.

11. Vastgesteld 5 juli 2012.

ondergrondse 24”-RRP productenleiding wordt deze veiligheidszone gevormd door een zone van 25 m[1] aan weerszijden van de hartlijn van de olieleiding en voor de ondergrondse 36”-RRP productenleiding wordt deze veiligheidszone gevormd door een zone van 33 m[1] aan weerszijden van de hartlijn van de leiding.

Ter verduidelijking zijn daarom in het onderliggende bestemmingsplan de olieleidingen nader gespecificeerd (d.m.v. de figuren ‘hartlijn leiding – olie 24’ én ‘hartlijn leiding – olie 36’) én zijn de bijbehorende dubbelbestemming ‘Leiding - Olie’ én de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – leiding’ aangescherpt.




Omdat de bestemmingsplanwijzigingen, voor zover externe veiligheid aan de orde is, geen oprichting van (beperkt) kwetsbare bestemmingen of risicovolle inrichtingen betreft is verantwoording van het groepsrisico niet aan orde.

- **Beleid**

Gemeentelijk beleid

*Bestemmingsplan:* in het bestemmingsplan ‘Bakel, Milheeze en De Rips[12] is de leiding bestemd als dubbelbestemming ‘leiding – olie’ met de figuur ‘hartleiding leiding – olie’.

Tevens is de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone - leiding’ van toepassing.
In het onderliggende bestemmingsplan worden de planregels van de dubbelbestemming ‘leiding – olie’ aangescherpt en de ‘veiligheidszone - leiding’ toegevoegd. De ‘veiligheidszone - leiding’ stemt overeen met de contour van het plaatsgebonden risico van $10^{-6}$ per jaar.

### *3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid*

*Overeenkomsten:* het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing.

12. Vastgesteld 5 juli 2012.

## 3.2 Antoniusstraat ongenummerd Milheeze (herstelactie)

### *3.2.1 Planbeschrijving*




- **Initiatief**

Recent is gebleken dat het perceel achter Antoniusstraat 1a in Milheeze, kadastraal bekend als BKL02 P 2067, nog niet is opgenomen in een digitaal bestemmingsplan Om dit perceel alsnog te digitaliseren
wordt het opgenomen in onderliggend bestemmingsplan.

- **Plangebied**

Het perceel is kadastraal bekend als BKL02 sectie P nummer 2067. De bestaande bestemming wordt overgenomen.

### *3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel*

Op 28 maart 2017 heeft het college van burgemeesters en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan.

### *3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing*

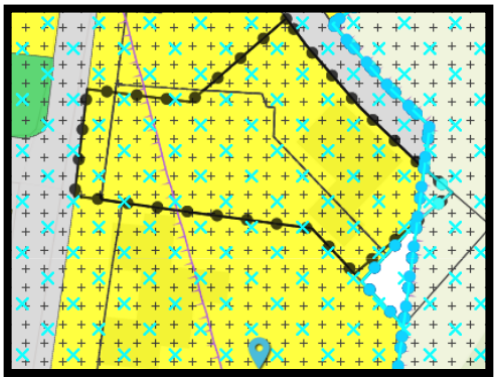


BP “Bakel, Milheeze en De Rips (2002)”

- **Beleid**

<u>Gemeentelijk beleid</u>
*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips (2002)” is het plangebied bestemd als 'Wonen'.
Deze bestemming ‘Wonen’ wordt in het onderliggende bestemmingsplan overgenomen.

Ten behoeve van de toevoeging van twee woning aan de Antoniusstraat is op 29 juli 2011 het bestemmingsplan “Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2011” vastgesteld. Daarbij zijn tevens de bouwvlakken van beide percelen, kadastraal bekend als BKL02 sectie P nummer 2064 en BKL02 sectie P nummer 2067, bepaald.
Op 5 juli 2012 is het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips vastgesteld. Hierin is het voorafgaande bestemmingsplan overgenomen.


BP “Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2011”

Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologie-beleidskaart vastgesteld. Het perceel heeft hierbij

de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’ gekregen. Deze dubbelbestemming wordt in het nieuwe bestemmingsplan overgenomen.

### *3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid*

*Overeenkomsten:* het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing omdat het de verwerking van de bestaande situatie/ rechten betreft.

## 3.3 Auerschootseweg 36 Bakel (nieuwe ontwikkeling)

### 3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Aannemingsbedrijf Claassen is voornemens om de bedrijfsactiviteiten te verplaatsen naar een nieuwe kavel op bedrijventerrein Bolle Akker in Bakel. Op het vrijkomende terrein aan de Auerschootseweg wil men max. 17 woningen realiseren voor verschillende doelgroepen. Het bouwen van de woningen past niet binnen het bestemmingsplan, zodat een herziening nodig is.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van de kern Bakel. De toegang naar het huidige bedrijfsterrein is gelegen nabij de kruising met Beekakker.

### *3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel*

Op 13 september 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de projectopdracht “Woningbouwplan ’t Auerschoot”.

### *3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing*

- **Beleid**

Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat:

- het plan voorziet in de actuele behoefte. Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
- de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen en is bovendien zelf ook in gebruik als stedelijke functie, namelijk bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een planologisch gezien bestaand bedrijventerrein. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;

Nu het plan als herstructurering van bestaand stedelijk gebied wordt gekwalificeerd, is beoordeling van stap 3 van de Ladder niet nodig en is afdoende gemotiveerd dat zorgvuldig gebruik gemaakt wordt van de ruimte.

Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO*): het plangebied is o.a. aangeduid als ‘Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied’. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding en is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde (versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap). *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):* het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’.
Het project is een voorbeeld van zorgvuldig ruimtegebruik omdat een functionerend bedrijfsterrein in bestaand stedelijk gebied, omgeven door woonbebouwing, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie krijgt als ruimte om te wonen. De beleefbaarheid van het gebied wordt met dit plan vergroot. Het gaat deel uitmaken van het stedelijk weefsel. Het

plan krijgt ook een voetgangersverbinding met de naastliggende waardevolle groenzone.
*Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

Gemeentelijk beleid
*Structuurvisie+:* onderhavig plan sluit aan op de kernpunt van de gemeentelijke structuurvisie omdat het plan bijdraagt aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Hiermee blijft de wijk vitaal en leefbaar. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

*Woningbouwprogramma:* in het Regionaal Woningbouwprogramma heeft elke gemeente in De Peel en in De Kempen een sociale taakstelling. In Gemert-Bakel dient 40% van de toegevoegde woningen te bestaan uit sociale woningbouw. De daadwerkelijke invulling is afhankelijk van de behoefte. In het plangebied is ruimte voor maximaal 17 woningen bestaande uit huur appartementen t.b.v. 1- en 2-persoonshuishoudens; halfvrijstaande woningen t.b.v. starters (opp. < 200m2) en/ of senioren (opp. tussen 200m$^2$-350 m$^2$ ) én vrijstaande woningen. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

*Woonvisie:* onderhavig plan voldoet op diverse aspecten aan de uitgangspunten van de Woonvisie. Er is voorzien in betaalbare woningen voor een brede doelgroep, maar vooral de starter en senior. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” zijn de percelen bestemd als ‘Bedrijf – B’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’. Hier zijn industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactviteiten toegestaan.

*Welstand/ beeldkwaliteit*: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

***3.3.4 Uitvoerbaarheid*** (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
*Archeologie*: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3a'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 250m$^2$ én dieper dan 0,8m$^1$ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden. Dat betekent dat voordat de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend eerst een archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd.

*Cultuurhistorie:* de Auerschootseweg is aangeduid als ‘historisch geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde’. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen gebouwde monumenten aanwezig.

*Kabels en leidingen:* in het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmeringen voor het aspect kabels en leidingen.

*Milieuaspecten:*
- bedrijven en milieuzonering: aan de overzijde van de Auerschootseweg ligt een supermarkt gelegen. Een supermarkt valt onder milieucategorie 1, waarbij een minimale afstand van 10 meter van milieugevoelige bestemmingen moet worden aangehouden. De afstand tot het nieuwe woongebied is 60 meter. Naast de supermarkt ligt bedrijventerrein Beekakker. Volgens het bestemmingsplan zijn hier bedrijven in milieucategorie 2 toegestaan (afstand 30 meter) en bedrijven in milieucategorie 3.1 (afstand 50 meter) en milieucategorie 3.2 (afstand 100 meter), voor zover ze bestaan. Het meest nabij gelegen bedrijf betreft een aannemersbedrijf in maximaal categorie 3.1. De kortste afstand tot het plangebied is 70 meter. Op basis van bovenstaande constatering kan worden gesteld dat

er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen;
- bodem: door Archimil een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Omdat daarbij asbestverdacht materiaal is aangetroffen geeft dit aanleiding tot het instellen van een onderzoek naar asbest. Dit zal voor de vaststelling van het bestemmingsplan worden uitgevoerd;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
    - wegverkeerslawaai: de geluidsbelasting op de gevel mag volgens de Wet geluidhinder ten hoogste 48 dB zijn of 53 dB als een hogere waarde wordt toegestaan door Burgemeester en Wethouders. Door Drieweg Advies BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Omdat de maximale geluidbelasting binnen het plangebied 58 dBa bedraagt zal gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een hogere waarde procedure worden opgestart. De maximale geluidbelasting binnen het plangebied bedraagt 58 dBa. Na de wettelijke aftrek van 5 dB voldoen de nieuwe woningen alle aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting. Voor het plan wordt een hogere waarde procedure op basis van de Wet geluidhinder gevoerd;
    - industrielawaai: in de omgeving van het plangebied is een supermarkt gelegen, die in termen van industrielawaai geen beperkingen oplevert aan het woon- en leefklimaat ter plekke van de beoogde woningen. Dat geldt ook voor het naast de supermarkt gelegen bedrijventerrein Beekakker, waar vestiging van categorie 2-bedrijven is.
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

*Natuurwaarden:*
- flora en fauna: uit de resultaten van het onderzoek is gebleken dat er een zeer kleine kans is op enkele individuen van vleermuizen onder de golfplaten. Door gerichte maatregelen (het handmatig verwijderen van de platen)kunnen effecten worden voorkomen. Er is geen aanvullend onderzoek noodzakelijk;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m$^2$ openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er rondom het plan wel enig openbaar groen aanwezig is, is strikte handhaving van de norm niet noodzakelijk.



*Stedenbouw:*
De groene inrichting van de omgeving blijft gehandhaafd. Vanaf de toegangsweg komt een voetgangersverbinding naar het voetpad dat door de groenzone loopt. Zo ontstaat een extra mogelijkheid om een korte wandeling te maken voor de bewoners van de Rozenbuurt.

*Verkeer:*
- De ontsluiting van het plangebied loopt via de Klimroosstraat, die aansluit op de Heggeroostraat en Burgemeester Diepstratenlaan. De inrichting van de weg door het plangebied (toekomstige Hondsroosstraat) sluit aan op de bestaande woonstraten en krijgt eenzelfde profiel. Op basis van gemiddelde kengetallen voor verkeersgeneratie (7,8 per woning en 5,6 voor de huurappartementen) zullen per weekdagetmaal gemiddeld 120 auto’s het plangebied in- en uitrijden. Dat is gemiddeld ca. 5 per uur. Ten aanzien van woongebieden is bekend dat 8% van de etmaalverkeersgeneratie aankomt en vertrekt tijdens de ochtendspits (10 bewegingen) en 9% tijdens de avondspits (12 bewegingen). Dit is geen substantiële toename en kan goed verwerkt worden in de omliggende woonwijk. Ter plaatse van de aansluiting op de Klimroosstraat wordt naar aanleiding van het overleg met omwonenden nog gekeken naar de eventuele noodzaak om de snelheid te remmen. Op voorhand lijkt daar weinig aanleiding toe, omdat de bochten in de nieuwe Hondsroosstraat al een remmend effect hebben.
- In verband met toegankelijkheid van het plan voor de hulpdiensten en de eisen die daar vanuit de brandweer aan worden gesteld, wordt een verbinding mogelijk gemaakt met de Auerschootseweg, in geval van calamiteiten, over het terrein van de huurappartementen. Deze verbinding zal met paaltjes afgesloten worden voor regulier doorgaand verkeer conform de geldende ‘Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013’ geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning en een norm van 1,3 parkeerplaatsen per senioren- of starterswoning. Het plan voldoet aan de gemeentelijke normen.

*Water:* als gevolg van de toename van het verhard oppervlak (= 2.390 $m^2$) dient ca. 124 $m^3$ hemelwater binnen het plangebied te worden geïnfiltreerd. Dit gebeurt middels een betonnen buis onder de ontsluitingsweg (doorsnede 120 cm). Daarmee is de voorziening overgedimensioneerd, maar dit is gedaan omdat de opgave voor waterberging in de toekomst verhoogd wordt.

### *3.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid*

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* voor het plan wordt een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

*Grondexploitatieovereenkomst:* nagenoeg het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Dit met uitzondering van een deel van de huidige bestemming Groen ter plekke van de groenzone, dit wordt gepacht van de gemeente door het bedrijf. Er zijn afspraken met de gemeente over een bruikleenovereenkomst. Die transactie biedt tevens gelegenheid om de eigendomssituatie voor de parkeerplaatsen ter plekke van de bestaande huurwoningen aan de Auerschootseweg juridisch goed te verankeren: deels zijn die nu gesitueerd op gemeentegrond. Tevens zal het openbaar gebied binnen het projectgebied moeten worden overgedragen aan de gemeente. Al deze grondtransacties worden in één keer notarieel verwerkt. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

## 3.4 Soersel ongenummerd Bakel (herstelactie)

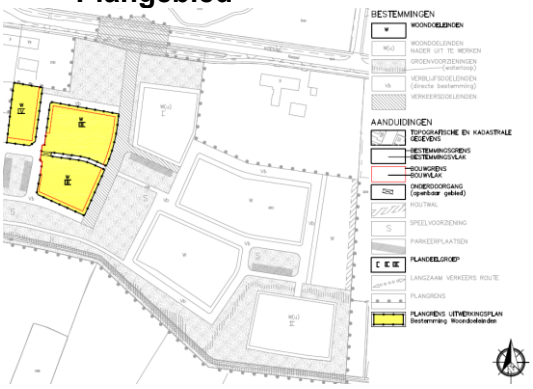
### *3.4.1 Planbeschrijving*



- **Initiatief**

Op 10 november 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders het uitwerkingsplan “Soersel, Middengebied III en IV” vastgesteld[13].
Dit analoge uitwerkingsplan wordt opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan zodat deze vanaf heden ook digitaal beschikbaar is. Als gevolg hiervan is het plan voor iedereen beter raadpleegbaar.

- **Plangebied**




### *3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel*

Op 28 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de digitalisering van het uitwerkingsplan “Soersel, Middengebied III en IV”. Als gevolg hiervan is het plan voor iedereen beter raadpleegbaar.

### *3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing*

DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING IS OPGENOMEN IN DE BIJLAGE.

**RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL**

- **Planbeschrijving**

Digitalisering van het eerder vastgesteld uitwerkingsplan “Soersel, Middengebied III en IV”.

- Op vlak III en IV mogen in totaal 33 woningen gebouwd worden
- Op vlak III mogen vrijstaande, halfvrijstaande, geschakelde of aaneengebouwde woningen gebouwd worden;
- Op vlak IV mogen vrijstaande, halfvrijstaande of geschakelde woningen gebouwd worden.

Externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat er op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn te verwachten voor de uitvoering van onderhavig plan.

### *3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid*

*Overeenkomsten:* het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing omdat dit een inwerking getreden uitwerkingsplan betreft.

13. Het plan is in werking getreden op 29 december 2015.

### *3.4.5 Vooroverleg*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Naar aanleiding van deze ontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

# 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 bezien 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 procedure 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 flexibiliteitbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten conform artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening.

# Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

## 6.1 Overleg en inspraak

### 6.1.1 Inspraak

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

### 6.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 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

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij heeft men o.a. het volgende opgemerkt (voor de volledige reacties wordt verwezen naar de bijlagen van het bestemmingsplan):

- het cluster Externe Veiligheid van de provincie Noord-Brabant heeft op 13-1-2017 gereageerd op de herstelregeling voor de externe veiligheid aan de Akkerroosstraat en Bergroosstraat in Bakel. Zij zijn akkoord met de planregels en de verbeelding maar hebben verzocht om in de plantoelichting (paragraaf 3.1.3) de term ‘invloedsgebied’ te vervangen door ‘$10^{-6}$ plaatsgebonden risicocontour’. Daarnaast heeft de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost op 24-1-2017 laten weten akkoord te zijn met wijziging*;*
- waterschap Aa en Maas heeft naar aanleiding van de ontwikkeling aan de Auerschootseweg 36 in Bakel om de interne watertoets verzocht. Nadat wij deze hebben toegestuurd hebben zij aangegeven geen op- of aanmerkingen te hebben op het voorontwerp van het bestemmingsplan;
- de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft op 17-12017 geadviseerd om in het plan aan de Auerschootseweg 36 in Bakel een alternatieve route voor de hulpdiensten op te nemen in geval van calamiteiten;
- het cluster Ruimte van de provincie Noord-Brabant heeft op 19-1-2017 laten weten dat men van mening is dat: herbegrenzing van het ‘besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’ ter plaatse van de Burgemeester Wijtvlietlaan 2 in De Rips tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt én dat een passende kwaliteitsverbetering wordt gerealiseerd. Men heeft geadviseerd om het bijbehorende beplantingsplan (ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap) als bijlage aan de planregels toe te voegen.

De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan. In overleg met de ontwikkelaar is besloten om de ontwikkeling aan de Burgemeester Wijtvlietlaan 2 in De Rips niet op te nemen in het ontwerp van het bestemmingsplan.

## 6.3 Ontwerp bestemmingsplan

### 6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

P.M.

## 6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.