

BESTEMMINGSPLAN BAKEL, MILHEEZE EN DE RIPS

Gemeente Bakel, Milheeze en De Rips

Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

toelichting

id. nr. : NL.IMRO.1652.BPBMR-VA02

Status: vastgesteld bestemmingsplan

INHOUD

TOELICHTING	1
1. INLEIDING.....	1
1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan	1
1.2 Situering en planbegrenzing	2
1.3 Opzet toelichting	2
2. BELEID	3
2.1 Europees beleid	3
2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water	3
2.2 Rijksbeleid	3
2.2.1 Nota Ruimte	3
2.2.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)	4
2.2.3 Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO).....	4
2.2.4 Nationaal Waterplan	4
2.2.5 Milieuaspecten;	5
2.3 Provinciaal beleid	8
2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO).....	8
2.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 en 2	8
2.4 Gemeentelijk beleid.....	8
2.4.1 Structuurvisie+; Duurzaam verbinden 2010 - 2020	8
2.4.2 Wonen.....	9
2.4.3 Welstand, beeldkwaliteit, monumenten en beeldbepalende panden	11
2.4.4 Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo	12
2.4.5 Groenbeleidsplan ‘7 kernen in het groen’	12
2.4.6 Notitie integraal horecabeleid ‘Horeca in Gemert-Bakel: Bruisend en Gezellig!!!’	12
2.3.7 Water	13
2.3.8 Archeologie	13
2.3.9 Beleidslijn antennes en zendmasten voor mobiele telefonie	14
2.3.10 Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel	14
3. PLANGEBIED	15
3.1 Ruimtelijke structuur plangebied	15
3.1.1 Kern Bakel	15
3.1.2 Kern Milheeze	16
3.1.3 Kern De Rips.....	17
3.2 Opzet plansystematiek en functionele structuur plangebied	18
3.2.1 Begrippen (artikel 1)	19
3.2.2 Wijze van meten (artikel 2)	19
3.2.3 Bestemming: Agrarisch (artikel 3).....	20
3.2.4 Bestemming: Agrarisch-agrarisch bedrijf (artikel 4).....	20
3.2.5 Bestemming: Bedrijf A en Bedrijf B (artikel 5+6)	21
3.2.6 Bestemming: Bos (artikel 7).....	22
3.2.7 Bestemming: Centrum-A en Centrum-B (artikel 8+ 9).....	22
3.2.8 Bestemming: Detailhandel (zie artikel 10) en dienstverlening (zie artikel 11)	24
3.2.9 Bestemming: Groen (artikel 12)	24
3.2.10 Bestemming:Horeca (artikel 13)	25
3.2.11 Bestemming: Kantoor (artikel 14)	25
3.2.12 Bestemming: Maatschappelijk (artikel 15).....	25
3.2.13 Bestemming: Sport (artikel 16)	26
3.2.14 Bestemming: Verkeer en verkeer-verblijfsgebied (artikel 17+18)	26
3.2.15 Bestemming: Water (artikel 19)	26
3.2.16 Bestemming: Wonen (artikel 20)	26
3.2.17 Bestemming: Wonen - Woonbos (artikel 21)	27
3.2.18 Bestemming: Leidingen (artikel 22+23).....	28
3.2.19 Dubbelbestemming Archeologie (artikel 24 t/m 27).....	28

3.2.20 Anti-dubbeltelbepaling (artikel 28)	28
3.2.21 Algemene bouwregels (artikel 29)	28
3.2.21 Algemene aanduidingsregels (artikel 30)	29
3.2.22 Algemene afwijkingsregels (artikel 31)	31
3.2.23 Algemene wijzigingsregels (artikel 32)	31
3.2.24 Overgangsrecht (artikel 34)	32
3.2.25 Slotregels (artikel 37)	32
3.2.22 Overige	32
4. ONTWIKKELLOCATIES.....	33
4.1 Binnenveld ongen. in Milheeze	33
4.2 Kapelakker 21 in Milheeze	36
4.3 Milheeze-Zuid, fase 4 in Milheeze	39
5. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	42
5.1 Inleiding	42
5.2 Bestemmingsregeling.....	42
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	44
6.1 Exploitatieplan	44
6.2 Planschade.....	44
6.3 Financiële uitvoerbaarheid.....	45
7 PROCEDURE.....	46
7.1 Vooroverleg	46
7.1.1 Overlegreacties.....	46
7.2.Ontwerp-bestemmingsplan	48
7.2.1 Beantwoording zienwijzen	48
7.2.2 Ambtshalve aanpassingen.....	67
7.2.3 Reactie provincie	72
7.3. Vastgesteld bestemmingsplan	72
7.3.1 Raadsbesluit	72

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 30-8-2011 besloten voor de kernen Bakel, Milheeze en De Rips, een nieuw integraal bestemmingsplan op te stellen. Het huidige bestemmingsplan dateert alweer van 2002¹.

In de afgelopen periode hebben diverse beleidsontwikkelingen plaatsgevonden waaronder de introductie van Wet ruimtelijke ordening (Wro), de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), een nieuwe provinciale verordening én een nieuwe (provinciale en gemeentelijke) structuurvisie. Ook hebben er diverse ruimtelijke (plan)ontwikkelingen plaatsgevonden in de vorm van bestemmingsplannen en andere RO-procedures o.a. Achter de Molen fase II; nieuwe locatie van De Kleine Kapitein; Neerakker; Milheeze Zuidrand. Daarnaast is er behoefte ontstaan aan heldere en uniforme regelgeving voor alle woonkernen binnen de gemeentegrenzen. Hiermee is een eerste aanzet gemaakt met de ontwikkeling van het Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008¹⁴ én de integrale herziening van het recent vastgestelde bestemmingsplan Woongebied Gemert². Wat betreft de juridische regeling (verbeelding en voorschriften) van onderliggend bestemmingsplan wordt hier op aangesloten.

Het onderhavige bestemmingsplan is in grote lijnen een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips¹ maar ook de andere reeds vigerende bestemmingsplannen (zie onderstaande tabel) én reeds gevoerde RO-procedures binnen dit plangebied. Hieronder de voornaamste plannen:

Tabel 1: vigerende bestemmingsplannen

Bestemmingsplan
Achter de Molen (fase I en II)
Kom Bakel, Herziening Kleine Kapitein
Achter de Kerk (incl. herziening)
Bakel, Milheeze en De Rips (incl. herziening)
Inbreidingslocaties Korhoenstraat-Paterlaan
Woonbos Hoekendaal (incl. herziening)
Soersel (incl. uitwerkingsplan paardenmarkt en ossenmarkt)
Kapelakker - Milheeze Zuid (fase I t/m III)
Neerakker (incl. herziening I+II)
Milheeze Noord

Daarnaast is het planologisch-juridisch regime geactualiseerd door de opname van o.a.:

- geactualiseerd rijksbeleid: o.a. de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (waarin is bepaald dat bestemmingsplan conform de standaardregels van de SVBP2008³ moeten worden opgesteld én dat alle bestemmingsplannen voor 2013 conform IMRO⁴ moet worden gedigitaliseerd) en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- geactualiseerd provinciaal beleid: o.a. provinciale verordening en provinciale structuurvisie;
- geactualiseerd gemeentelijk beleid: o.a. inzake:
 - o Structuurvisie+;
 - o Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding (voor de bestemming wonen: o.a. aan- en bijgebouwenregeling + regeling mantelzorg en wijziging welstandzones);
 - o Welstandsnota 2008
 - o Regeling dorpsranden;
 - o Nieuw beleid t.a.v. o.a. de molenbiotoop, archeologie, geurhinder, akoestiek en industrielawaai;

1. Vastgesteld op 26 september 2002; in werking tredend op 6 mei 2003.

2. Vastgesteld op 29 juni 2011; in werking tredend op 23 september 2011.

3. Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

4. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008.

- o Aanscherping van de bestemmingsplanregels uit Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding:
 - afschaffing van de afwijkingsregel inzake de 10%-regeling;
 - afschaffing afwijkingsprocedure ten behoeve van aan-huis-gebonden- beroepen;
 - aanscherping regelgeving omtrent hoogte bijbehorende bouwwerken.

Met onderliggende integrale bestemmingsplanherziening worden bovengenoemde ontwikkelingen voor de woonkernen Bakel, Milheeze en De Rips samengevoegd tot één digitaal bestemmingsplan waarin een uniforme regelgeving is opgenomen. Tenslotte zijn in hoofdstuk 4 drie twee nieuwe planontwikkelingen opgenomen.

1.2 Situering en planbegrenzing

Het onderhavige plan heeft betrekking op de drie woonkernen: Bakel, Milheeze en De Rips. De bestemmingsplangrenzen zijn afgestemd op de grenzen van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het plangebied wordt daarmee gevormd door die gebieden waar het wonen aangemerkt dient te worden als primaire functie. Combinaties en andere functies komen uiteraard ook voor maar zijn ondergeschikt aan het wonen. De drie woongebieden zijn in het algemeen te kenmerken als laagdynamische gebieden. De enige dynamiek vormen naar verhouding kleinschalige plannen voor uitbreiding van bestaande woningen en gebouwen met een andere functie. Derhalve zijn ingrijpende ontwikkelingen over het algemeen in deze woonwijken niet te verwachten.

1.3 Opzet toelichting

In hoofdstuk 2 worden kort de hoofdlijnen van het rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de geschiedenis en het karakter van het plangebied. Middels verwijzingen naar de artikelnummers wordt hierbij een koppeling gemaakt met de planregels. De drie nieuwe ontwikkelplannen worden besproken in hoofdstuk 4:

Adres	Ontwikkeling	Huidige bestemming	Nieuwe bestemming
Binnenveld/ Milheesestraat ongen. in Milheeze	Realisatie bedrijfsruimte	wonen+bedrijf	wonen
Kapelakker 21 in Milheeze	Afwijken bouwhoogte woning	wonen	wonen, bouwhoogte
Milheeze-Zuid	Realisatie 9 woningen	agrarisch	wonen

Hoofdstuk 5 en 6 gaan kort in op de juridische- en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 7 tenslotte wordt de planprocedure nader beschreven.

In de bijlagen is een overzicht van de bedrijven en een overzicht van de monumenten en beeldbepalende panden. Tevens bevat het een handleiding voor de archeologische beleidskaart en worden de betrokken welstandszones en beeldkwaliteitplannen opgesomd.

2. BELEID

In dit hoofdstuk komen de hoofdlijnen van achtereenvolgens het geldende europees-, rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid aan bod, voor zover van toepassing op het plangebied en welke in acht genomen dienen te worden bij een nieuwe planontwikkeling.

2.1 Europees beleid

2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water stimuleert (en eist in sommige gevallen) integratie van beleidsplannen en maatregelen die kunnen bijdragen tot verbetering van de waterkwaliteit. De aandacht dient uit te gaan naar een samenhang tussen water en de ruimtelijke ontwikkeling. De Kaderrichtlijn water heeft op gemeentelijk niveau haar uitwerking in een Maatregelenplan (2008), welke is bevestigd in het Stroomgebiedbeheerplan Aa en Maas (22/12/2009). Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens. Hierin zijn een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven. De benoemde streefbeelden zijn:

1. *Water als (mede)ordenend principe*. Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren;
2. *Water vasthouden*. Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zo nodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders;
3. *Waterkwaliteit*;
4. *Waterketen*. De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel) water met afvalwater plaatsvindt;
5. *Landschap, natuur en recreatie*. Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone dient optimaal als zodanig ingericht te worden.
6. *Beperken van wateroverlast*;
7. *De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving*. Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden.
8. *Betrokkenheid*. Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

Om wateroverlast in de kernen te voorkomen is in alle relevante bestemmingen in de bestemmingsomschrijving het aspect ‘waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen’ opgenomen. Daarmee kunnen voorzieningen worden getroffen/ werken worden uitgevoerd zoals deze op grond van het Waterplan Gemert-Bakel, het gemeentelijk rioleringsplan en het stroomgebiedbeheerplan van Aa en Maas noodzakelijk

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 Nota Ruimte⁵

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

5. In werking getreden op 27 februari 2006.

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte, die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: er wordt gestreefd naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem: achterliggend doel hierbij is het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Wat betreft de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een planologisch-juridisch regime voor de woongebieden van de kernen Bakel, Milheeze en De Rips. De bestaande bedrijvigheid voor (nog) aanwezig, blijft gerespecteerd. Met de regeling voor bedrijven aan huis en aan huis gebonden beroepen wordt tegemoet gekomen aan de wens tot bundeling van stedelijke en economische activiteiten, van burgers en bedrijven.

2.2.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)⁶

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn vanuit de provincie middels 'provinciale planologische verordeningen', regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), moet worden opgesteld. Daarbij wordt tevens vereist dat alle bestemmingsplannen voor 2013, conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) moeten worden gedigitaliseerd. Daarmee zijn alle bestemmingsplannen voortaan digitaal raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl. De voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en IMRO opgesteld.

2.2.3 Wet Algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO)⁷

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.

2.2.4 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 stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. *'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.

6. In werking getreden op 1 juli 2008.

7. 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'*. Dit betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan, bijvoorbeeld door toe te laten dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in 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 in o.a. 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 verdroging voorkomen. Alleen als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd. Nieuwe ontwikkelingen die zich voor kunnen doen in het plangebied en die worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn niet van een zodanige aard en omvang dat directe nationale belangen in het geding zijn.

2.2.5 Milieuaspecten;

- Bedrijven en milieuzonering: binnen het plangebied zijn uitsluitend bestaande bedrijven toegestaan welke voorkomen in milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Zie hiervoor bijlagen 1a+1b. Bedrijven ressorterend onder een zwaardere milieucategorie zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan en als zodanig zijn aangeduid.
- Bodem: voor de ontwikkelingslocaties heeft indien nodig een separaat onderzoek bodemkwaliteit plaatsgevonden. Zie hiervoor hoofdstuk 4: Ontwikkellocaties.
- Externe veiligheid: het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.
 - o Plaatsgebonden risico: het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een individu onafgebroken en onbeschermd op eenzelfde plaats verblijft en komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is;
 - o Groepsrisico: het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm). In het Bevi en de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht). Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer;
 - o (Beperkt) kwetsbare objecten: er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m², ziekenhuizen, hotels, restaurants;

- o Risicovolle activiteiten; in het plangebied komen een aantal objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de volgende locaties:
 - Roessel 2 te Bakel – tankstation met LPG;
 - Molenakkers 2 te Bakel – opslag vuuwerk;
 - Milheesestraat 19 te Milheeze – tankstation met LPG.

Daarnaast zijn er ook buiten het plangebied enkele objecten met een verhoogd risico ten aanzien van externe veiligheid gelegen, welke invloed hebben op het plangebied. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Benthem 3 te Bakel – tankstation met LPG, opslag vuurwerk;
- Bernhardstraat 25 te Bakel – propaan en gasflessenvulstation.

De desbetreffende gevarencontouren van alle bovenstaande objecten staan op de verbeelding van onderhavig plan nader aangeduid;

- o Wegverkeer: in de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. Gezien de aard van de omliggende wegen als ontsluitingsroute voor relatief kleine kernen, en de aard van de overige kernverbindingswegen, mag ervan worden uitgegaan dat deze wegen gebruikt worden voor het transport van gevaarlijke stoffen. In 2008 heeft een globaal onderzoek "Inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen" plaatsgevonden in onze gemeente. Op basis van de geïnventariseerde transportstromen en transportfrequenties is gebleken dat er geen sprake van overschrijding van het plaatsgebonden risico is. Voor de wegvakken Helmondsestraat en Dorpsstraat, beide in de kern Bakel, geldt een aandachtspunt voor het groepsrisico. Aan de Dorpsstraat 64 vindt nu een ontwikkeling plaats van de omschakeling van detailhandel met woning, naar twee appartementengebouwen met in totaal 9 appartementen. Het is niet aannemelijk te achten dat deze wijziging een overschrijding van het groepsrisico tot gevolg heeft;
- o Buisleidingen: het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb). In het plangebied ligt in het zuiden van Bakel een olietransportleiding. Het bestemmingsplan bevat geen ontwikkelingen die effect hebben op de ongestoorde ligging van de aanwezige leidingen of de externe veiligheid. Derhalve is geen berekening noodzakelijk van de 'externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen' (uit: Handboek buisleiding in bestemmingsplannen, oktober 2010 ministerie Infrastructuur en Milieu). Wel geldt een onderzoek- / verantwoordingsplicht. De eigenaar van de olietransportleiding, Rotterdam-Rijn Pijpleiding, heeft in 2011 een onderzoek gedaan naar het plaatsgebonden risico en groepsrisico van haar buisleidingen. Voor het tracé liggende in dit plangebied zijn geen overschrijdingen van het plaatsgebonden risico en groepsrisico geconstateerd.

Conclusie: in het kader van het onderhavige bestemmingsplan kan geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn. Voor de ontwikkelingslocaties heeft indien nodig een separaat onderzoek externe veiligheid plaatsgevonden (zie hoofdstuk 4).

- Geluid:

- o Wegverkeerslawaaï: op basis van de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld. Akoestisch onderzoek is in het kader van dit bestemmingsplan, in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen direct worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 m) van die wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt. Binnen dit bestemmingsplan als hoofdzakelijk beheersplan worden op directe wijze geen nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek is in het kader van dit plan niet nodig. Voor de ontwikkelingslocaties heeft indien nodig een separaat akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaaï plaatsgevonden (zie hoofdstuk 4);
- o Industrielawaai: een specifiek aandachtspunt vormt het transportbedrijf en betoncentrale Royackers aan het Hof in Milheeze. Voor dit bedrijf is in oktober 2010 een bestemmingsplan herziening doorgevoerd. Omdat wij momenteel nog in afwachting van de afronding van de beroepszaak is dit

plan niet in onderliggend bestemmingsplan opgenomen. Daardoor beschikt het onderliggende plan nu over twee locaties met die op de naaste woonomgeving geluid- en verkeershinder teweeg brengt:

- Aan de Bocht in Milheeze bevindt zich tussen de woonbebouwing een garagebedrijf;
- Aan de Ripsestraat in De Rips staat de voerfabriek Fransen Gerrits.

- Geur: nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat toetsing plaatsgevonden (zie hoofdstuk 4) waar geen belemmeringen zijn geconstateerd. Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een geurverordening voor De Rips en Elsendorp. Omdat niet uit te sluiten dat gedurende de planperiode nieuwe geurgevoelige objecten zullen worden gerealiseerd en gegeven het feit dat in en rondom het plangebied zich agrarische bedrijven waaronder veehouderijbedrijven bevinden die beschikken over een geldende vergunning op grond van de Wet milieubeheer is in het kader van de inventarisatie nader bekeken in hoeverre in het plangebied geurcontouren aanwezig zijn. Dit is van belang omdat geen inbreuk mag ontstaan op de milieuruimte van deze veehouderijen. Deze zijn als bijlage in de vorm van een kaart toegevoegd.
- Luchtkwaliteit: in het kader van een 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 een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden. De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:
 - o er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
 - o een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
 - o een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
 - o een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. Medio 2009 is het NSL inwerking getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. De norm voor fijnstof (PM₁₀) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO₂ uiterlijk 1 januari 2015. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing. Voor de ontwikkelingslocaties heeft indien nodig een separaat onderzoek luchtkwaliteit plaatsgevonden. Het plan voldoet aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO)⁸

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijft echter actueel en ongewijzigd, zoals het principe van: concentratie van verstedelijking én het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. De kernen van Bakel, Milheeze en De Rips zijn hierbij aangeduid als ‘kern in het landelijk gebied’. In deze kernen met de bijbehorende ‘zoekgebieden voor verstedelijking’ wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

2.3.2 Verordening Ruimte Noord-Brabant, fase 1 en 2⁹

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘ecologische hoofdstructuur’ van belang. Op de bij de verordening behorende kaart ‘stedelijke ontwikkeling’ worden het ‘bestaand stedelijk gebied en de ‘zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouw mogelijkheden in het ‘bestaand stedelijk gebied’ worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard. Indien uitbreiding ten koste van het buitengebied echter onontkoombaar is, dient deze gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (=rood met groen koppeling). De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de rood met groen koppeling door in het plan of in de directe omgeving van het gewijzigde bestemmingsplan een landschappelijke compensatie vast te stellen. Deze compensatie krijgt de bestemming Bos met aanduiding natuur, waarmee de natuur- en landschapswaarden duurzaam worden veiliggesteld. De middelen voor de uitvoering worden in de exploitatie van het plan geregeld. Is het onmogelijk om compensatie binnen of in de directe omgeving van het plan te realiseren dan zal er een storting in de, binnenkort op te richten, reserve rood-met-groen worden gedaan. Met het geld uit deze reserve worden natuur en landschapsprojecten uitgevoerd die genoemd worden in de structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel.

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt geactualiseerd en planologisch-juridisch wordt vastgelegd. Het onderhavige plan voorziet slechts incidenteel in nieuwe stedelijke ontwikkelingen (zie hiervoor hoofdstuk 4).

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie+; Duurzaam verbinden 2010 - 2020¹⁰

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. *“Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij”*. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie:

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land

8. 1 oktober 2010 gewijzigd vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

9. Vastgesteld op 17 december 2010 en in werking tredend op 1 maart 2011.

10. Vastgesteld op 29 juni 2011.

duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

2.4.2 Wonen

- **Woonvisie:** de gemeente Gemert-Bakel heeft in 2004 'Woonvisie 2004 'een brede kijk op wonen'¹¹ vastgesteld. In deze visie wordt voortgeborduurd op het eerder uitgevoerde rapport: 'Periodiek Woningmarktonderzoek'¹² waarin de woningbehoefte van de gemeente tot 2010 is onderzocht o.b.v. migratiesaldo nul. Naar verwachting van de provincie groeit het inwoneraantal van hele gemeente als gevolg van natuurlijke aanwas tot 2020 met $\pm$ 230 inwoners. In 2015 zijn er volgens de provinciale prognose 11.375 woningen nodig om de bevolking van de gemeente Gemert-Bakel te huisvesten. Dat betekent dat de woningvoorraad jaarlijks met $\pm$ 110 woningen zal moeten groeien. Naar verhouding ontstaat daarbij de meeste behoefte aan nieuwbouw in Gemert.

Feitelijke bevolking		Prognose van de bevolking					Toename bevolking	Groei index
2000	2005	2008	2015	2020	2030	2040	2008-2019	2008-2019
27.500	27.880	28.100	28.380	28.330	27.590	25.585	230	100,8
Feitelijke woningvoorraad		Prognose van de woningvoorraad					Indicatietoename woningvoorraad	Groei index
2000	2005	2008	2015	2020	2030	2040	2008-2019	2008-2019
9.820	10.190	10.605	11.375	11.770	11.955	11.215	1.165	111,0
Feitelijke huishoudens		Prognose van de huishoudens					Indicatietoename huishoudens	Groei index
2000	2005	2008	2015	2020	2030	2040	2008-2019	2008-2019
10.077	10.547	10.890	11.510	11.830	11.955	11.245	895	108,2

Bron: Provincie Noord-Brabant, november 2008

Woningvoorraad		
Huidige bestaande voorraad		10.887 (2009)
-	Sloop	
-	Samenvoeging	
-	Omzetting	
+	Splitting	
+	Nieuwbouw	
Nieuwe bestaande voorraad		11.375 (2015)

In de Woonvisie 2009-2015¹³ streeft de gemeente Gemert-Bakel naar evenwicht tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Het gaat daarbij om te voorzien in de woonbehoefte van de eigen bevolking. De gemeente stelt zich daarmee achter het provinciale criterium van "bouwen voor migratiesaldo nul", door niet meer woningen te bouwen dan nodig zijn voor de eigen bevolkingsontwikkeling. Uit de bevolkingsprognose blijkt een vergrijzing en een ontgroening van de bevolking. Dit leidt o.a. tot een toename van één-persoonshuishoudens en meer aandacht voor zorg. Om de dorpen en wijken toch vitaal en leefbaar te houden ligt het accent ook op het stimuleren van een gevarieerde samenleving. Dit kan o.a. bereikt worden door een juiste woningverdeling over de zeven kernen. Hiervoor zijn o.a. de volgende maatregelen bedacht:

- o Starters stimuleren d.m.v. de starterslening en extra aandacht binnen de huursector;
- o Scheefgroei en doorstroom stimuleren middels het creëren van een aantrekkelijk woningaanbod buiten de kernvoorraad.
- o Duurzaam bouwen: de demografische ontwikkelingen vragen continu om een andere soort woning. Het moet daarom mogelijk worden om bestaande woning makkelijk om te bouwen voor een andere doelgroep. Bijvoorbeeld door eengezinswoning te verbouwen tot een zorgwoning.

- **Duurzaam Bouwen en sociale veiligheid:** in 1996 is het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw vastgesteld. Deze nota omvat een pakket aan maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert' vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel toetst bouwplannen aan deze leidraad. Daarbij wordt tevens rekening gehouden met het aspect 'sociale veiligheid' door: ontsluitingen

11. Vastgesteld september 2004.

12. Uitgebracht november 2003 door Companen i.o.v. woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente.

13. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

aan de achterzijde van woningen buiten het zicht zoveel mogelijk te vermijden. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk Veilig Wonen wat betreft de aspecten bouwhoogte en schaal, langzaam verkeer, verkaveling en groen.

- Zorg en woningen: er ontstaan de gemeente steeds meer (kleinschalige) initiatieven op het terrein van wonen en zorg, geïnitieerd door zowel zorginstellingen, woningmaatschappij en particulier initiatief. Hierbij gaat vaak om de gedeeltelijke omvorming van doorgaans een woning tot een (woon)accommodatie met mogelijkheden voor zorg en dagactiviteiten anders dan mantelzorg. Conform het beleidsplan WMO streeft de gemeente ernaar dat elke inwoner een zelfstandig leven kan leiden en daarbij zelf de regie kan behouden. Hierbij ondersteunt en faciliteert de gemeente waar mogelijk. Voor een goed- woon en leefklimaat is het echter van belang dat het aantal woon/zorgvoorzieningen in een wijk niet te hoog wordt in verhouding tot het aantal woningen. In overleg met zorginstellingen als GGZ en Diomage wordt de werkwijze aangehouden dat er géén uitbreiding van zorgwoningen in onze gemeente plaats mogen vinden. Nieuwe initiatieven kunnen alleen worden ontwikkeld ter vervanging van bestaande zorgwoningen. Reden hiervoor is, dat men van mening is dat de verhouding tussen het aantal woon/zorgvoorzieningen ten opzichte van het aantal woningen nu al aan de hoge kant is. Nieuwe initiatieven moeten bovendien goed worden ingepast (oa. ruimtelijke en milieutechnisch) en niet tot onaanvaardbaar hinder van de omgeving leiden. Ten behoeve van mantelzorg is de regeling overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan woninguitbreiding'. Hiermee wordt de voorzien in de tijdelijke huisvesting van burgers die afhankelijk zijn van mantelzorg in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk met de bedoeling dat deze zo lang als mogelijk in de eigen vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen.

- Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

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

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde

gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden of een woongroep) die continue een eenheid vormt;

- Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding¹⁴: in 2008 is als gevolg van de behoefte een uniforme regeling binnen de woonbestemming het Paraplu-bestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 ontwikkeld. Dit plan bevat een duidelijke en integrale regeling voor aan- en bijgebouwen bij woningen in de stedelijke gebieden van de gemeente Gemert-Bakel. Daarmee zijn de verschillen in regelgeving voor de diverse woonkernen weggenomen. De regelgeving van dit paraplubestemmingsplan is in het onderhavige plan meegenomen (vertaald in de standaard SVBP2008) m.u.v. de 10%-regeling en een de toevoeging van een maximale bouwhoogte bijbehorende bouwwerken: respectievelijk 5m bij vrijstaande bijbouwen en 8m bij bijgebouwen verbonden aan het hoofgebouw. Daarnaast wordt in de planregels de mogelijkheid van aan-huis-gebonden-beroepen rechtstreek toegestaan.

2.4.3 Welstand, beeldkwaliteit, monumenten en beeldbepalende panden

- Welstandsbeleid¹⁴: gelijktijdig met de ontwikkeling van dit paraplubestemmingsplan is de nieuwe Welstandsnota Gemert-Bakel vastgesteld. In deze welstandsnota zijn welstandscriteria opgenomen waaraan bouwvoornemens getoetst moeten worden (zie bijlage 5). Onderdeel van deze nota zijn gebiedsgerichte criteria. Deze nota kent een drietal welstandszones waarbij zone 3 de welstandsvrije zone is. De nieuwe welstandsnota geldt als complementair aan het paraplubestemmingsplan en daarmee aan het onderliggende bestemmingsplan. Op de bijbehorende verbeelding (zie bijlage 5) zijn per kern de drie welstandszones staan aangegeven. Tevens bevat de planvoorschriften een verwijzing naar deze welstandszones.
- Beeldkwaliteitplan (BKP): het beeldkwaliteitplan is het verlengstuk van het bestemmingsplan. Met de opgenomen criteria wordt beoogd de ruimtelijke kwaliteiten in het bestemmingsplan hanteerbaar en bespreekbaar te maken. Als belangrijk onderdeel daarvan krijgen de cultuurhistorische waarden alle aandacht en wordt een samenhang met architectonische waarden aangegeven. Het BKP is richtinggevend voor ontwerpers en bevat als toetsingskader duidelijk gedefinieerde criteria. Burgemeester en Wethouders kunnen op advies van de Commissie Beeldkwaliteit afwijken van de gestelde criteria. Dit om te voorkomen, dat plannen van uitzonderlijke kwaliteit of bijzondere projecten, die afwijken van de gestelde criteria, niet zouden kunnen worden gerealiseerd. Vanzelfsprekend dient een en ander goed te worden gemotiveerd. Ten behoeve van onderliggende plangebied zijn diverse beeldkwaliteitplannen van toepassing (zie bijlage 5c). Tevens is voor alle dorpsranden van de drie kernen de Gereedschapskist Gemert-Bakel van toepassing. Hierin zijn uitgangspunten voor de afbouw van dorpsranden nader geformuleerd. Voor de overige dorpsranden is gekozen voor een gedifferentieerde regeling door middel van aanduidingen. Hiermee wordt de stedenbouwkundig gewenste openheid van de dorpsranden zoveel als mogelijk gewaarborgd. Om deze reden vallen die plandelen binnen de welstandszone zoals deze op grond van de welstandsnota en het daarmee samenhangende beeldkwaliteitplan is bepaald. In onderhavig bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met dit beeldkwaliteitplan dat immers van toepassing blijft.
- Monumenten en beeldbepalende panden (specifieke bouwaanduiding): binnen het plangebied zijn in cultuurhistorische zin waardevolle bouwwerken in de vorm van monumenten en beeldbepalende panden gelegen. Voor een totaal overzicht wordt verwezen naar bijlage 5. De Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn op de verbeelding nader aangeduid:
 - o De bescherming van de Rijksmonumenten vindt plaats op basis van de Monumentenwet 1998 c.q. de Wet op de Archeologische Monumentenzorg;
 - o De gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening Gemert-Bakel 1997;
 - o De beeldbepalende panden worden beschermd door dit bestemmingsplan. De bescherming van de gebouwen is in de bestemmingen waar relevant opgenomen waarin het behoud, bescherming en herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden nader is geregeld. In deze bestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, zodat deze bouwwerken niet

14. Vastgesteld op 18 september 2008.

zondermeer gesloopt kunnen worden. Sloop kan pas plaatsvinden als er nieuwbouw terug plaats vindt.

In de bijlagen is een overzichtslijst opgenomen met de beschermde bouwwerken. Daarnaast worden de monumenten, beeldbepalende panden en overige cultuurhistorische omgevingswaarden tegen aantasting van de stedenbouwkundige structuur en cultuurhistorische waarden beschermd door bijbehorend beeldkwaliteitplan.

2.4.4 Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo

De gemeente Gemert-Bakel sluit aan bij de sociaaleconomische ontwikkeling van de regio in de projecten Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo. De gemeente faciliteert de economie, wil daarbij inspireren maar hoeft geen kartrekker te zijn. De gemeente vertrouwt op het ondernemerschap hoewel voor winkels met niet dagelijkse boodschappen een krimp wordt verwacht. De rol van de gemeente richt zich op het aantrekken van meer kopers door: te investeren in omgevingskwaliteit (verblijfsklimaat, routing, inrichting, verkeersmaatregelen). Met een goede bereikbaarheid van winkels en horeca voor klanten en bevoorrading.

2.4.5 Groenbeleidsplan '7 kernen in het groen'

In het groenbeleidsplan staat het belang dat de gemeente hecht aan goede groenvoorziening beschreven. Een goede groenvoorziening versterkt het landschappelijke Brabantse karakter, is milieuvriendelijk en draagt bij aan duurzame instandhouding van groene elementen met name bomen. Groenvoorzieningen moeten ruimte geven aan spelen, aan waterretentie en aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stedelijke leefomgeving. Het plan HOOR¹⁵: Handboek Ontwerp Openbare Ruimte geeft regels voor ontwerp in de bestemmingen verkeer, verkeer - verblijfsgebied, groen, natuur, bos en water zodat functies van deze bestemmingen elkaar optimaal ondersteunen. De regels van het onderhavige bestemmingsplan bieden binnen de bestemmingen ruimte voor optimalisering van het gebruik zonder dat daarvoor vertragende planologische procedures voor behoeven te worden doorlopen.

2.4.6 Notitie integraal horecabeleid 'Horeca in Gemert-Bakel: Bruisend en Gezellig!!!'

In de ontwerpnota van januari 2001 staat het volgende beleid omschreven: *'horeca kan naar de aard van de activiteiten en de daarmee samenhangende soort van overlast in een aantal categorieën worden onderverdeeld in combinatie met een gebiedsgerichte functie-indeling'.*

Gezien het kleinschalige karakter van de gemeente Gemert-Bakel is het niet wenselijk én mogelijk om de gebieden met de daarbij behorende functies strikt van elkaar te scheiden. Een overlap van met elkaar niet botsende functies in hetzelfde gebied kan zelfs aantrekkelijk zijn en elkaar wederzijds stimuleren. Er zijn horecabedrijven welke overwegend zijn gericht op het uitgaan van met name het jongere publiek, terwijl gebieden met een toeristische functie op een breder en overwegend ouder publiek zijn gericht. Als het jongere publiek qua aantal in een gebied gaat overheersen, neemt de aantrekkelijkheid van het gebied voor andere doelgroepen en de daarin gelegen voorzieningen af. Algemene voorwaarde voor vestiging van horeca-inrichtingen is het bijdragen aan voldoende parkeerfaciliteiten zodanig dat de openbare parkeerruimte niet (verder) wordt belast. Dit uitgangspunt is vastgelegd in het gemeentelijke parkeerbeleid. De volgende categorie-indeling wordt voorgesteld als toetsingskader bij de uitvoering van de exploitatievergunning:

- o Woongebieden: in een woongebied wordt alleen die horecacategorie toegestaan met een buurtverzorgende schaal, -opzet en -karakter. Dit zijn dan drank- en spijsverzorgende inrichtingen beperkt tot buurtcafetaria's en buurtcafé's. Disco's, nachtcafé's e.d. zijn uitgesloten van vestiging;
- o Winkelgebieden: in specifiek bestemde winkelgebieden wordt alleen winkelondersteunende horeca toegelaten. Dit zijn dan zogenaamde dagwinkels met een gerichtheid en uitstraling op het winkelend publiek, overwegend overdag geopend (openingstijden in ieder geval parallel aan die van de winkels) met eventueel een beperkte uitloop in de avond (tot maximaal 22.00 uur). Hieronder vallen in ieder geval lunchrooms en broodjeszaken. Een horeca-inrichting welke uitsluitend 's-avonds is geopend, hoort niet in een specifiek winkelgebied gevestigd te zijn;

15. Versie november 2009.

- o Toeristisch-recreatieve gebieden: hier dienen alleen horeca-inrichtingen te zijn gevestigd die een positieve relatie hebben op het toerisme en recreatie. Hierbij ligt de nadruk over het algemeen op de eenvoudigere maaltijdverstreckende bedrijven, en op horeca-inrichtingen waarbij de drankverstrecking en maaltijdenverstrecking is gecombineerd.

Gelet op de schaal van deze kleine kernen is de vestiging van buurtondersteunende horeca in de woongebieden niet wenselijk. In het plangebied Bakel is binnen de bestemming 'Centrumdoeleinden' de vestiging van horecabedrijven mogelijk. In de plangebieden Milheeze en De Rips zijn slechts de bestaande horecavoorzieningen als zodanig bestemd.

2.3.7 Water

In het plangebied komt de Peelrandbreuk voor die het gebied tussen Bakel en Milheeze van zuid naar noord doorsnijdt. In de diepere bodem zijn de lagen gebroken en ten opzichte van elkaar verschoven. Grondwater kan de breuk niet gemakkelijk passeren. Dat betekent dat er verschillen in grondwaterstand optreden aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde van de breuk staat het grondwater hoger dan aan de westzijde. De Peelrandbreuk bestaat uit één zeer diepe breuk met een stelsel van nevenbreuken erom heen. Vooral ten oosten van de Peelrandbreuk zijn veel kleinere breuken. In de bovengrond is niet goed te zien waar de breuken lopen. In bijgevoegde kaart is aangegeven waar de grootste en op dit moment bekende breuken lopen. Deze kaart moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen van gebouwen aan deze zijde van de breuk. Het breukensysteem kenmerkt zich door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk. Hierdoor kan het bouwen van een kelder in de ondergrond extra technische voorzieningen vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling is dan ook noodzakelijk.

2.3.8 Archeologie

- Wet op de Archeologische Monumentenzorg: op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

- o Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- o Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.
- o Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien dit beleid nog niet voorhanden is, kan teruggevallen worden op de provinciale richtlijnen zoals verwoord in de uitvoeringsnotitie Zorgen voor Archeologisch Erfgoed.

- Gemeentelijk archeologiebeleid: de gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie

beleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

2.3.9 Beleidslijn antennes en zendmasten voor mobiele telefonie¹⁶

Deze beleidslijn bevat de stappen die uitgevoerd moeten worden bij een verzoek tot plaatsing van een antenne c.q. zendmast voor mobiele telefonie. Belangrijk hierbij is:

- o de noodzaak van de antenne c.q. zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en de directe omgeving mogelijk te maken;
- o de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing;
- o de inpassing in de omgeving.

2.3.10 Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel¹⁷

Deze nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie. Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven binnen haar grondgebied tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning. In de regels zijn seksinrichtingen binnen het plangebied gelet op het voorgaande uitgesloten.

16. Vastgesteld op 27 januari 2000.

17. Vastgesteld op 31 augustus 2000.

3. PLANGEBIED

In het onderliggende hoofdstuk wordt de bestaande situatie van en de kernen Bakel, Milheeze en De Rips besproken aan de hand van de ruimtelijke- (o.a. stedenbouw; groen en water) en functionele opbouw van de drie kernen besproken.

3.1 Ruimtelijke structuur plangebied

3.1.1 Kern Bakel

- Stedenbouwkundige hoofdstructuur: de kern Bakel is van oorsprong een kern-kransakkerdorp. Dit betekent dat er vanuit een centraal gelegen nederzetting akkercomplexen werden geëxploiteerd en er vervolgens weer kleine nederzettingen aan de randen van deze akkers werden ontwikkeld. Door de grote sociale en culturele betekenis van de kern bleef de verbinding hiermee van groot belang. Hierdoor ontwikkelde zich een radiaal wegenpatroon (Helmondsestraat/ Dorpsstraat en later Gemertseweg-Schoolstraat-Aureschootseweg), welke nog steeds zeer nadrukkelijk in Bakel aanwezig is. Aan deze structuur is vervolgens bebouwing ontstaan in de vorm van een lintdorp. De verdichting en intensivering die eerst in een gestaag tempo voltrok raakt na 1950 in een stroomversnelling. Vanaf dan volstaat het (oude) radiale patroon niet langer. Na aanleg en benutting van straten als de Nieuwe Uitleg, Molenakkers, Viltstraat, Bergstraat en de Molenweg ontstonden in de jaren 60 de eerste planmatige uitbreidingen: ten zuiden van de Nieuwe Uitleg en woongebied De Vlinkert ten noordoosten van de kern. Achtereenvolgend werden in de jaren '70 het woongebied Hagelkruis en aan het einde van de jaren '80 woongebied Molenakkers ontwikkeld. Begin jaren 90 werd de Burgemeester Diepstratenlaan aangelegd en de zuidelijke hiervan gelegen Rozenbuurt gebouwd. In de jaren 70 - 80 werd Woonbos Hoekendaal gerealiseerd. Deze buurt ligt grotendeels in het bos op een zandrug en is benut voor villa- en landhuisbouw. Ten zuiden van dit woonbos (op het voormalige terrein van de meubelfabriek), is het woongebied Achter de Molen gerealiseerd. Aan de oostzijde van Bakel is tussen 2000 en heden de eerste fase van de wijk Soersel gebouwd. Een deel hiervan moet nog worden uitgewerkt. De tweede fase, tussen de fabrieksliep en Overschot / Oldert (de weg naar Deurne) wordt pas in de toekomst ontwikkeld. Recentelijk is aan de zuidzijde van de kern Bakel de uitbreidingswijk Neerakker (108 woningen) ontwikkeld. Voor dit terrein is een gedifferentieerd woningbouwprogramma ontwikkeld, welke gefaseerd zal worden uitgevoerd. De realisatie van de eerste fase is inmiddels gestart. Als laatste is het bedrijven terrein Bolle Akker in ontwikkeling genomen. De eerste kavels worden momenteel uitgegeven. Gedurende de afgelopen 20 jaar zijn diverse kleinere locaties binnen de kern ingevuld.
- Groene hoofdstructuur¹⁸: het landschappelijk groen bestaat voornamelijk uit de bossen ten noorden van het lint Helmondsestraat – Dorpsstraat, waarin o.a. verpleeginrichtingen Sint Jozefsheil en Jan de Witkliniek zijn gesitueerd en waarvan het villapark Hoekendaal en sportpark Geneneind deel uitmaken. Vermeldenswaardig is ook het groen lang de Bernhardstraat die in directe relatie staat met het St. Wilbertsplein, de belangrijkste open ruimte in het centrum. Mede hierdoor is het omringend boslandschap en de stuifzandrug in de noordelijke woonwijken Hoekendaal en Randwijk overal voelbaar. De zuidelijke woonbuurten beschikken over enkele groene ruimten van formaat die in samenhang met de aanwezige lanenstructuur voor een groen karakter zorgen. Structuurbepalend voor Bakel zijn de hoofdwegen die in de vorm van 4 radialen de kern verdelen in even zoveel delen. De wegen lopen van rotonde tot rotonde en komen in het centrum als kruispunt samen. Het geheel vormt een duidelijk en heldere structuur en is bovendien uitgevoerd met forse eikenbomen. Zo bestaat de hoofdinvalsweg vanuit Helmond uit grote eiken in een onverharde berm. In het centrum gaan de eiken over in linden, waarvan de leilinden voor het terras en voor kerk het meest beeldbepalend zijn. Op de Aureschootseweg is prioriteit gegeven aan het parkeren, waardoor het wegprofiel onduidelijk is. De nevenstructuur van Bakel wordt gevormd door de wijkontsluitingswegen: de Hendrikstraat met haagbeuken, de Molenakkers met perenbomen. De Nieuwe Uitleg en de Burgemeester Diepstratenlaan als een laan bestaande uit eiken uitmondend op een kastanjeplantsoen.

18. Uit het Beleidsplan 'openbaar groen voor de bebouwde omgeving' d.d. 17 juli 1998.

- Water: het plangebied van Bakel kent weinig of geen oppervlaktewater. Belangrijkste waterlopen voor de kern Bakel en Milheeze zijn de Esperloop aan de noordzijde en watergang 61-7??? aan de zuidzijde. In het plangebied komen relatief lage grondwaterstanden voor waarbij op enkele plaatsen in zeer natte perioden hogere grondwaterstanden tot ca. 75 cm – maaiveld zijn waargenomen. Op voornoemde watergangen zijn enkele riooloverstorten gesitueerd die voorzien zijn van een randvoorziening. De randvoorziening aan Bernhardstraat is tevens voorzien van een retentie bassin ter buffering van overstortend water. Dit water stroomt alsnog terug in het gemengde stelsel. De drooglegging van bouwwerken is zodanig dat ten gevolge daarvan geen gevallen van overlast worden aangetroffen.
- Riolering: ten zuidwesten van Bakel loopt één riool transportleiding ten behoeve voor de afvoer van afvalwater. Op dezelfde hoogte ligt ook een olie transportleiding. Beide leidingen zijn planologisch beschermd en als zodanig op de verbeelding aangeduid. Bakel beschikt in hoofdzaak over een gemengd rioolstelsel waarbij het afvalwater middels een debietbegrenzer aangeboden wordt op de transportleiding van waterschap De AA naar de RWZI in Aarle Rixtel. Enkele plangebieden beschikken over een gescheiden rioolstelsel te weten:
 - o De buurt Molenakkers beschikt over een verbeterd gescheiden stelsel. Afvalwater + 1^e 2mm van het verhard oppervlak wordt geloosd op het gemengde stelsel van kom Bakel, het overtollige regenwater loost via een overstort op waterloop 61-7.
 - o Het aan dit plan grenzend bedrijventerrein van Convenience Food Systems (Coppens) is qua verhard oppervlak niet aangesloten op het gemengde stelsel. Voor lozing van dakwater is vergunning verleend om rechtstreeks te lozen op waterloop 61-7. Terreinverharding beschikt over een ontwateringsysteem waarbij water wordt opgevangen in een vijverpartij;
 - o Plan Muziekhofje is een inbreidingsgebied in de kern dat geheel afzonderlijk een verbeterd gescheiden stelsel bevat waarbij afvalwater in de riolering van de kom wordt overgepompt en regenwater in het plan in de bodem wordt geïnfiltreerd Slechts bij hoge grondwaterstanden en/of hoosbuien wordt gebruik gemaakt van een pompinstallatie die bij overlast water in het gemengde stelsel van Bakel overpompt;
 - o Plan Hoekendaal beschikt over een drukrioleringsysteem dat het afvalwater loost in het stelsel van de kom. Per woning wordt dakwater ter plaatse in de grond geïnfiltreerd Wegen zijn onverhard;
 - o Het plan achter de Molen is afzonderlijk beschreven en voldoet aan het huidige beleid van rijk en provincie.
- Openbare ruimte: voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in verwezen naar de Handleiding Openbare Ruimte (HOOR)¹⁵. Deze handleiding vormt een leidraad voor de kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente Gemert-Bakel. Het bestaat uit zowel randvoorwaarden, aanbevelingen als profielen en is algemeen geformuleerd aangaande openbare ruimte binnen de gemeentegrenzen. Ten behoeve van parkeren wordt verwezen naar de "Parkeernota 2009, Gemert-Bakel".

3.1.2 Kern Milheeze

- Stedenbouwkundige hoofdstructuur: Milheeze is vanouds een kerkdorp. Kleine nederzettingen als Hoeven en Bankert waren aangewezen op de kerk in Milheeze, waardoor zich belangrijke functies en bebouwing langs de hoofdstraat van Bakel naar Venray ontwikkelde. Tot in de jaren '50 bleef Milheeze een rij huizen met een aantal verspreid liggende boerderijen bij Schutsboom, Berken en Bocht. Pas in de jaren '60 werd ten zuiden van het Kerkeind de uitbreidingswijk Akkerweg aangelegd. Daarna volgde de Kapelakker en het gebied tussen de Antoniusstraat/ Griensvenstraat. Recentelijk zijn Milheeze Noord en Milheeze Zuidrand ontwikkeld (waarvan fase 4 momenteel in ontwikkeling is: zie ook hoofdstuk 4). De hoofdstructuur van Milheeze wordt gevormd door de lineaire hoofdstraat: Schutsboomsestraat - Hof - Kerkeind - Milheesestraat. Het afwisselende bebouwings-patroon, het verloop van de rooilijnen en de schaal toont een karakteristiek dorpsbeeld. De bebouwingsstructuur aan deze route verandert van een open inrichting nabij buitengebied, naar intensief in het middengedeelte waarin de commerciële functies zijn ondergebracht en een open middendeel ter hoogte van de kerk. De hoofdstraat is wat betreft gebruik en inrichting georiënteerd op het interlokale verkeer en vormt daarmee een scheidende werking tussen het noordelijke- en zuidelijke beide dorpsdeel:
 - o Het noordelijk dorpsdeel met de as Hof -Kerkeind wordt gekenmerkt door een haaks op de hoofdweg georiënteerd wegenpatroon. Deze zijn over een relatief korte afstand bebouwd en gaan snel over in het landschap. Het (oorspronkelijke) landelijke karakter is hier nog steeds herkenbaar,

hoewel de nieuwbouw aan de Marialaan - De Berken en de uitbreidingswijk Milheeze Noord (RvR-kavels) dit beeld enigszins verstoren;

- o Het zuidelijke dorpsdeel kenmerkt zich door een strak lineair ruimtepatroon dat aan de zuidwestzijde enigszins wordt doorbroken. Ook de woningbouw vertoont hier weinig verscheidenheid:
 - De overwegend rechtlijnige en brede straten in het oostelijke (en oudere) deel lopen in parallel aan het Kerkeind. Dit geldt in het bijzonder voor de twee belangrijkste straten Akkerweg en Kapelakker. Aan de oostzijde zijn beide straten door de Anthoniusstraat met de hoofdstraat verbonden. Centraal in het woongebied is de Griensvenstraat gelegen, deze straat verbindt het woongebied met het dorpscentrum. Waar de straat aansluit op de Akkerweg is een pleintje gelegen.
 - In het westelijke deel is sprake van relatief smalle, bochtige straten met een samengesteld lineair karakter: doorlopende straten met korte zichtlijnen.
 - Na de beëindiging van het agrarische bedrijf Hoevens Klamp is in 2004 een start gemaakt met de ontwikkeling van een nieuw woongebied Milheeze Zuidrand, waarvan fase 4 momenteel in ontwikkeling is. De opbouw van de wijk is ruimer en speelser.
- Groene hoofdstructuur¹⁸: Milheeze bestaat uit een lintbebouwing met een beplanting van voornamelijk linden langs de hoofdroute. Ook de voornaamste openbare ruimte, Pastoor Simonisplein heeft een groen karakter.
- Water: het plangebied van Milheeze heeft geen last van hoge grondwaterstanden en beschikt niet over opvallend oppervlaktewatervoorzieningen. Huidige afvoer van overtollig regenwater vindt plaats in Noordelijke richting via waterloop 53-11-1???. Behoudens wat wateroverlast in Kerkeind tijdens hevige regenval kent het gebied geen waterproblemen.
- Riolering: bijna het gehele woongebied van Milheeze is voorzien van een gemengd rioolstelsel waarvan het afvalwater middels een pompinstallatie wordt opgevoerd in de vrijval transportleiding naar het rioolstelsel van Bakel. Het stelsel is voorzien van een overstort op waterloop 53-11-1?? en is voorzien van een bergbezinkbassin. Middels een pompinstallatie wordt het bassin geleid in het rioolstelsel. Het aan de noordoost zijde van de kom gelegen bedrijventerrein Binnenveld is voorzien van een verbeterd gescheiden rioolstelsel. Vuil water wordt onder vrijval geloosd op het stelsel van Milheeze evenals de 1^e 2 mm regenwater van het verharde oppervlak. Overig regenwater wordt via een overloop geloosd op de bermsloot van De Bocht. Alleen het gebied Milheeze Zuidrand heeft een gescheiden stelsel waarvan het regenwater volgens de hedendaagse eisen wordt geïnfiltreerd in het gebied.
- Openbare ruimte: idem toelichting kern Bakel.

3.1.3 Kern De Rips

- Stedenbouwkundige hoofdstructuur: het dorp De Rips is ontstaan als nederzetting van twee boerderijen tijdens de grootschalige ontginning van de Peel voor de bosbouw aan het begin van de vorige eeuw. De parochie De Rips werd in 1920 gesticht, hetgeen een positieve uitwerking had op de ontwikkeling van het dorp. Er werden woningwetwoningen gebouwd en winkels en bedrijfjes geopend. Na de Tweede Wereldoorlog groeide De Rips uit tot verzorgingscentrum voor de omgeving en werd het vooral een woondorp. De sterke geometrische structuur van het omliggende landschap is bepalend voor de structuur van het dorp. De Burgemeester van den Wildenberglaan en Ripsestraat zijn de oudste straten waarlangs zich de eerste bebouwing ontwikkelde. Aan de westzijde wordt het dorp begrensd door dichte laanbeplanting en houtwallen. Dit refereert nog aan de oorspronkelijke opzet van het dorp. Deze dringt door tot in de Ripsestraat en bepaalt het beeld van de straatruimte en de aangelegen percelen. In tegenstelling tot de overige straten, waar het straatbeeld wordt bepaald door de bebouwing, wordt het beeld hier bepaald door (hoge) bomen en vaak hoog opgaand groen op de relatief ruime en diepe kavels. Ten westen van het dorp is sportpark De Blaarpeel gelegen.
- Groene hoofdstructuur: de Ripsestraat en de Burg. van den Wildenberglaan zijn beplant met grote bomen. Ook de voornaamste groene ruimte rondom de kerk, het kerkhof en plantsoen met gemeenschapshuis oogt fraai. Duidelijk is dat deze ruimte functioneert als een echte dorpsweide of brink. De dorpsrand aan de westzijde vertoont een sterke verwevenheid met het landschap. De

nevenstructuur wordt gevormd door de beplanting langs de Lambertweg. Ten zuidwesten en ten zuiden van de kern liggen het natuur- en bosgebied 'De Stippelberg'.

- Water: het gehele gebied is vrij vlak gelegen, onderlinge hoogte verschillen tot komgrenzen zijn marginaal. Bij latere uitbreidingen in De Rips is het noodzakelijk gebleken om het grondwaterpeil middels drainage te beheersen ter waarborging van de beoogde drooglegging van ca. 70 cm van de bebouwing. De wegen in de uitbreiding van Rips IV zijn voorzien van een drainagesysteem dat middels een pompinstallatie wordt beheerst. Bemaling vindt plaats op moment dat toegestane maximale grondwaterpeil is bereikt. Vrijkomend water wordt geloosd op de waterloop langs Paterslaan.
- Riolering: De Rips beschikt over een verbeterd gescheiden stelsel. Vuilwater wordt onder vrijverval geloosd op het gemengd rioolstelsel van de kern Rips. Het regenwaterriool loost via een overstort op de waterloop langs Paterslaan. De overstort is tegen terugstroming van buitenwater beveiligd door middel van een terugslagklep. De 1^e 2 mm regenwater van verharde oppervlakken wordt middels een pompinstallatie geloosd op het vuilwaterriool. Overige gebieden in De Rips zijn voorzien van een gemengd rioolstelsel dat middels een gemaal met persleiding loost op de waterzuivering van het waterschap de AA gelegen aan Oude Rips. De overstort van het rioolgebied is eveneens gelegen aan Oude Rips en loost op waterloop 51-12. Conform het GRP zal ter plaatse nog een randvoorziening worden gemaakt.
- Openbare ruimte: idem toelichting kern Bakel.

3.2 Opzet plansystematiek en functionele structuur plangebied

In dit bestemmingsplan wordt getracht de bestaande situatie te respecteren. Daarbij wordt uitgegaan van de bestaande situatie ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan. Het gemeentebestuur beoogt een ruime en niet al te beperkende bestemmingsregeling zodat snel en doelmatig op initiatieven van derden kan worden ingespeeld. In de bestemmingsomschrijving staat daarom een specificatie en omschrijving van de bestemming. Op basis van de Woningwet biedt het bestemmingsplan een rechtstreekse bouwtitel, waardoor bepaalde ontwikkelingen binnen de aangegeven bestemmingen c.q. het planregime direct mogelijk zijn. Voor andere planontwikkelingen bieden de afwijkings- en/ of wijzigingsbevoegdheden mogelijk uitkomst (met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen door omwonenden en belanghebbenden tegen de nieuwe ontwikkeling):

- 1 Situaties een positieve bestemming: de ontwikkeling van nieuwbouw of vernieuwbouw is mogelijk nadat door burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning is verleend. De omgevingsvergunning wordt verleend indien het voldoet aan het gestelde in de planvoorschriften, de Bouwverordening en het Bouwbesluit.
- 2 Afwijkingsbevoegdheid: deze geldt voor die ontwikkelingen die ruimtelijk-functioneel passen in de desbetreffende bestemming, maar waarvan de aard en/of omvang de kwaliteit van het woon- en leefmilieu kunnen aantasten. De afwijkingsbevoegdheid biedt burgemeester en wethouders de mogelijkheid tot een afweging van de noodzaak van een dergelijke ontwikkeling ten opzichte van het stedenbouwkundig en/of milieuhygiënisch belang. De procedure schept voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- 3 Wijzigingsbevoegdheid: aan de hand van de in de voorschriften omschreven voorwaarden kunnen burgemeester en wethouders het op de verbeelding aangegeven gebied met wijzigingsbevoegdheid wijzigen door middel van een door burgemeester en wethouders vast te stellen wijzigingsplan.

De planregels zijn onderverdeeld naar de volgende vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene planregels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

De in het plan opgenomen bestemmingen sluiten aan bij de bestemmingen zoals deze voorkomen in de diverse vigerende bestemmingsplannen en met name het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008. De regelgeving en de opzet van de bestemmingen is echter wel aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) welke op grond van de huidige Wro verplicht is. Wel zijn een aantal nieuwe (dubbel-)bestemmingen toegevoegd zoals Waarde – Archeologie 2 t/m 5 en Leiding – Gas. Ook enkele algemene gebiedsaanduidingen (Molenbiotop, Bevi-inrichting en de welstandszones) zijn toegevoegd. Alle bestemmingen bevatten een bestemmingsomschrijving, waarin wordt aangegeven wat er op de gronden is toegestaan. De regulering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde vindt plaats door middel van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in bepaalde bestemmingen af te wijken van de bouwregels en de gebruiksregels. De belangrijkste bestemming in dit plan is de bestemming ‘Wonen’. De regelgeving van deze bestemming is afgeleid van de bestemming ‘Woondoeleinden’ zoals deze geldt in het vigerende paraplubestemmingsplan ‘Woninguitbreiding 2008’. In dit kader wordt nader aandacht besteed aan de volgende aspecten en in afbeeldingen nader verduidelijkt op welke wijze de regels geïnterpreteerd moeten worden.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

3.2.1 Begrippen (artikel 1)

Dit artikel bevat een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen.

3.2.2 Wijze van meten (artikel 2)

De wijze van meten is opgenomen in artikel 2 van de planregels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

De voorschriften in verband met de afzonderlijke bestemmingen hebben per bestemming en per artikel het volgende stramien:

- een omschrijving van de doeleinden van de bestemming;
- voor zover dienstig als primaire toets een beschrijving in hoofdlijnen; aan de beschrijving in hoofdlijnen kan een tweetal functies worden toegekend, te weten een toetsings- en afstemmingsfunctie. Bij de toetsingsfunctie richt het voorschrift zich direct tot de burger c.q. degene die het bestemmingsplan ontwikkelt (de gemeente); de norm is objectief geformuleerd en kan dienen als criteria voor de hantering van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen. Bij de afstemmingsfunctie wordt een relatie gelegd met andere (juridisch) ruimtelijk relevant instrumentarium voor het gemeentebestuur, gelegen buiten het bestemmingsplan, die een rol kunnen spelen bij de realisering van de plandoeleinden (sectorwet- en regelgeving en afstemming op andere instrumenten);
- de bouwvoorschriften: regels omtrent de maatvoering van gebouwen (hoofdgebouw, uitbreidingen en bijbouwen) en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, eventueel aangevuld met een afwijkingsbevoegdheid voor burgemeester en wethouders met betrekking tot de bouwvoorschriften;
- een aanvullende regeling omtrent het ander gebruik van gronden dan bouwen en omtrent het gebruik van opstallen, eventueel aangevuld met een afwijkingsmogelijkheid voor burgemeester en wethouders.

Algemeen:

De voornaamste functie bestemt de bestemming ‘Wonen’. Binnen deze bestemming zijn alle bestaande woningen toegestaan, zijnde aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. Daarbij behoren ook de bijbehorende bouwwerken. Voor deze woningen zijn de bouwregels overgenomen uit het in het verleden opgestelde bestemmingsplan “Woninguitbreiding 2008”. Volledigheidshalve zijn de specifieke bouwregels voor woningen gelegen in zone 1 of zone 2 uit de welstandsnota voortkomend uit het plan “Woninguitbreiding 2008” opgenomen als bijlage bij onderhavige toelichting. Aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden direct toegestaan

binnen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Voor aan-huisgebonden bedrijfsmatige activiteiten dient wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd omdat de impact van dergelijke (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten meer invloed op de omgeving kan hebben. Een deskundige afweging of een dergelijke activiteit toelaatbaar is dient dan ook onderzocht te worden alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend. Tenslotte dient ook in het kader van mantelzorg een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Burgemeester en wethouders achten het toegestaan dat onder voorwaarden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk kan worden gewoond uit het oogpunt van mantelzorg.

De overige bestemmingen zijn functiespecifieke bestemmingen. Dit wil zeggen dat op die gronden slechts één functie uitgeoefend mag worden en alle bouwwerken daar direct aan gerelateerd zijn of daaraan ten dienste staan. Uitzonderingen zijn de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor' en 'Maatschappelijk'. Deze bestemmingen kennen diverse bestemmingsomschrijvingen, maar staan ook wonen toe, al dan niet op de verdieping. Als toegelaten functie is wonen uitsluitend toegestaan in de situatie daar waar deze toegelaten functie nu al bestaat. Het gaat daarbij veelal om bedrijfswoningen of winkelwoningen die wel gerelateerd zijn aan de bestemming. Ook binnen deze bestemming is de bestaande bedrijfswoning in de bestemmingsomschrijving opgenomen. In al deze bestemmingen wordt een bouwvlak gehanteerd om de bouw mogelijkheden te bepalen. De geboden uitbreidingsmogelijkheden zijn hiermee afhankelijk gemaakt van de situering ter plaatse. In de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn geen wijzigingsmogelijkheden voor het wijzigen van het bouwvlak ten behoeve van vormverandering of vormvergroting en of bedrijfsomschakeling opgenomen. De reden hiervoor is dat er nog maar weinig agrarische bedrijven in het woongebied aanwezig zijn. Ten behoeve van een vormverandering kan gebruik worden gemaakt van een partiële herziening van het bestemmingsplan. De bestemming 'Bedrijf' behoeft tenslotte nog enige toelichting. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Het gaat hierbij om bestaande bedrijven. Bedrijfswisselingen binnen deze categorieën zijn toegestaan. Dit in tegenstelling tot de bestaande bedrijven en geluidszoneringsplichtige inrichting die vallen onder categorie 3.1, 3.2 en 4.2, die uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse waar deze bestaan. Dit betekent dat de huidige bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Wanneer echter een ander type bedrijf zich op dergelijke locatie vestigt, bijvoorbeeld een textielfabriek wordt garage, dient het nieuwe bedrijf te voldoen aan de milieueisen die gesteld worden aan maximaal een categorie 2 bedrijf. Om de toelaatbaarheid van een bedrijf te bepalen wordt gebruik gemaakt van de 'Staat van bedrijven'. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd en komt voort uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

3.2.3 Bestemming: Agrarisch (artikel 3)

Binnen deze bestemming komen diverse ontwikkelingsmogelijkheden en kwaliteiten voor afhankelijk van de concrete situatie. De aanvaardbaarheid van de ontwikkelingen op een bepaalde locatie wordt mede beoordeeld op basis van de aanduidingen, die van toepassing zijn alsmede op basis van het beeldkwaliteitplan. Hierdoor wordt de gewenste differentiatie en kwaliteitsbewaking veilig gesteld.

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m¹. Het plaatsen van hekwerken is binnen deze bestemming niet toegestaan. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,50 m¹ zijn daarentegen wel toegestaan. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders.

In de planregels zijn de volkstuinten middels een aanduiding aangemerkt. De bouw mogelijkheden hiervan zijn beperkt wat betreft omvang. Daarnaast zijn bepaalde vormen van gebruik uitdrukkelijk uitgesloten.

3.2.4 Bestemming: Agrarisch-agrarisch bedrijf (artikel 4)

De als zodanig bestemde gronden zijn bestemd voor hobbymatig- of bedrijfsmatig agrarisch gebruik. Voorwaarden hierbij is dat het gebruik, gelet op ligging van de gronden, aard en omvang, een zodanig beperkte milieuhinder veroorzaakt voor de nabij gelegen functies, dat daardoor de belangen van de omliggende niet in onevenredige mate worden geschaad. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor landschapsopbouw, recreatief medegebruik en dient verdroging te worden voorkomen door handhaving van het gemiddelde grondwaterpeil. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 2,5 m¹. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in

de voorschriften uitgesloten. In de bestemmingsregeling is bovendien opgenomen dat het verboden is om zonder aanlegvergunning bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de waarden behorende bij het gebied.

3.2.5 Bestemming: Bedrijf A en Bedrijf B (artikel 5+6)

Het beleid gevoerd richt zich op handhaving van bestaande bedrijven en op een betere inpassing nadat het huidige gebruik is opgehouden te bestaan. Voor een overzicht van de aanwezige bedrijven wordt verwezen naar de bedrijvenlijst die is opgenomen in bijlage 1a+1b. Dit bestemmingsplan kent een onderscheid naar:

- Bestemming Bedrijf-A: hieronder worden verstaan de bedrijven op bij de kern aanwezige bedrijventerrein. In de bestemming Bedrijf-A is de vestiging van bedrijven in de milieucategorieën 2 en 3 van de Staat van Inrichtingen toegestaan. Afwijkingsbevoegdheid mag worden verleend voor de uitoefening c.q. vestiging van een bedrijf in categorie 1 of een bedrijf, die hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 2 of 3 van de Staat van bedrijven daarin niet is vermeld;
- Bestemming Bedrijf-B: de betreffen de individuele bedrijven tussen de woonbebouwing. In verband met de ligging van de bedrijven in een woonomgeving is binnen de bestemming Bedrijf-B slechts de vestiging van bedrijven die voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen toegelaten. De afwijkingsbevoegdheid mag worden verleend voor de uitoefening c.q. vestiging van een bedrijf, die hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 of 2 van de Staat van bedrijven daarin niet is vermeld.

In beide bedrijfsbestemmingen (Bedrijf A en Bedrijf B) is per bedrijf maximaal één bedrijfs- c.q. dienstwoning toegestaan met een maximale inhoud van 600 m³. De vestiging van geluidszoneringsplichtige inrichtingen zoals genoemd in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer (voorheen de zgn. categorie A-inrichtingen van de Wet geluidhinder) is uitgesloten. Bestaande bedrijven die niet onder de toegestane milieucategorieën vallen zijn specifiek bestemd. Binnen Bedrijf-A zijn dit bedrijven in milieucategorie 4 en binnen Bedrijf-B zijn dit bedrijven in de milieucategorieën 3 en 4. Bij bedrijfsbeëindiging van dit specifieke bedrijf kan zich ter plaatse vestigen één zelfde specifiek bedrijf overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding of een bedrijf wat behoort tot de toegelaten milieucategorieën in de betreffende zone. Binnen de bestemming is per bedrijf en per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning toegestaan. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de doeleindenomschrijving is opgenomen is, anders dan via afwijkingsbevoegdheid, niet toegestaan. De geprojecteerde bouwblokken/bestemmingsvlakken ten aanzien van bedrijven met een afwijkende milieucategorie kunnen, onder bepaalde voorwaarden door toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden aangepast. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend op de op de verbeelding aangeduide locaties motorbrandstofverkooppunten toegestaan.

Ten behoeve van webwinkels zie ook paragraaf 3.2.1.16. In de bijlage 5 volgt een opsomming gemaakt van de actuele jurisprudentie met betrekking tot webwinkels.

In de voorschriften wordt verwezen naar de 'Staat van bedrijven'. Deze in de bijlage opgenomen lijst is afkomstig uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De lijst beoogt een zo volledig mogelijke indeling van bedrijven in Nederland te geven. Op grond van een analyse van de milieubelastingscomponenten van de bedrijfsvoering worden de bedrijven in een bepaalde milieucategorie ingedeeld. Tot de milieubelastingscomponenten behoren o.a. geluid, stof, geur, trilling en lawaai. Indeling van een bedrijf in een milieucategorie houdt in dat een bepaalde bij de betreffende milieucategorie behorende afstand moet worden aangenomen. De onderhavige lijst beoogt hiermee een zo volledig mogelijk overzicht te geven van bedrijfsactiviteiten, ingedeeld naar milieucategorieën ten opzichte van een rustige woonwijk. Desalniettemin dient deze lijst niet te absoluut en te statisch te worden gehanteerd.

Dit plangebied:

- A. Bakel: de bedrijven in Bakel zijn over het algemeen geconcentreerd op een drietal bedrijventerreinen, te weten Molenakkers, Beekakker Akker en Hilakker. Hier zijn bedrijven gevestigd die niet passen in een woongebied en derhalve op een bedrijventerrein thuishoren. Recentelijk is het bedrijventerrein Bolle Akker¹⁹ in ontwikkeling gebracht. De kavels hiervan moeten momenteel nog worden uitgegeven.

19. Vastgesteld 15 december 2010.

Van oudsher bevindt zich ook een aantal bedrijven aan de historische radiaal Helmondsestraat-Dorpsstraat. Daarnaast zijn in Bakel drie verkooppunten voor motorbrandstoffen aanwezig: op de hoek Helmondsestraat-Bergstraat; op de hoek Dorpsstraat-Molenakkers en aan de Roessel, aan de oostzijde van de kom. Alle drie de vestigingen zijn positief in het plan opgenomen, óók de L.P.G.-installatie van het laatstgenoemde bedrijf. Om dit bedrijf ligt een L.P.G.-cirkel waarbinnen gevoelige functies, zoals wonen niet zijn toegestaan.

- B. Milheeze: de bedrijven in Milheeze zijn vrijwel geheel geconcentreerd ten noordoosten van de kern. Naast de daar gevestigde en in aanbouw zijnde bedrijven op het plaatselijke bedrijventerrein aan het Binnenveld is nog enige ruimte aanwezig voor bedrijfsvestiging. In het bestemmingsplan Milheeze Noord zijn tegen het bestaande bedrijventerrein Binnenveld een vijftal bedrijfskavels opgenomen voor categorie 2 bedrijven. (vallen niet binnen dit bestemmingsplan) Aan de straat Bocht bevindt zich tussen de woonbebouwing een garagebedrijf. Tot slot is aan Hof 2 een betoncentrale met transportbedrijf aanwezig;
- C. De Rips: de meest bedrijven zijn gesitueerd aan de Leeuwerikstraat, Burgemeester van den Wildenberglaan en de Ripsestraat.

3.2.6 Bestemming: Bos (artikel 7)

Deze bestemming ligt op de bosgebieden binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan. De gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van het aanwezige bosgebied. Verder dienen de aan het bos eigen landschappelijke waarden behouden te worden. De gronden mogen niet worden bebouwd. In de bestemmingsregeling is bovendien opgenomen dat het verboden is om zonder aanlegvergunning bepaalde werken of werkzaamheden uit te voeren ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de waarden behorende bij het gebied. Het gaat hierbij om het vellen van houtopstand.

Zoals al bleek uit paragraaf 2.3.3 vereist de Verordening Ruimte Noord-Brabant dat eerst de bouwmogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht voordat het buitengebied wordt ingezet. Indien uitbreiding ten koste van het buitengebied echter onontkoombaar is, dient deze gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (=rood met groen koppeling). De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de rood met groen koppeling door in het plan of in de directe omgeving van het gewijzigde bestemmingsplan een landschappelijke compensatie vast te stellen. Deze compensatie krijgt de bestemming Bos met aanduiding natuur, waarmee de natuur- en landschapswaarden duurzaam worden veiliggesteld. De middelen voor de uitvoering worden in de exploitatie van het plan geregeld.

3.2.7 Bestemming: Centrum-A en Centrum-B (artikel 8+ 9)

Naarmate een locatie dicht bij het centrum is gelegen, is zij interessanter voor vestiging van publiekgerichte functies zoals detailhandel, horeca en dienstverlening. Ook maatschappelijke voorzieningen en kantoren met baliefunctie zoeken bij voorkeur in het dorpscentrum hun vestigingsplek. De kern Bakel is daarom onderverdeeld in 'Centrum-A' (voor het winkelzwaartepunt - kernwinkelgebied) en 'Centrum-B' (overig winkelgebied). Het gemeentebestuur streeft een flexibel beleid na met betrekking tot mogelijke nieuwe economische activiteiten. Daarbij betreft 'Centrum-A' het winkelzwaartepunt, het gebied waar de winkelfuncties zijn geconcentreerd en waar het streven is gericht op de versterking van die positie. Dit betekent dat de vestiging van winkelfuncties en winkelondersteunende voorzieningen (horeca en baliefuncties) in grote mate worden gestimuleerd. De overige centrumfuncties worden zoveel mogelijk gedirigeerd naar het 'Centrum-B' gebied dan wel naar de overige gebieden.

In onderstaand schema worden de diverse centrumfuncties en de (nieuwe) vestigingsmogelijkheden nader aangeduid:

Functie begane grond	Centrum-A	Centrum-B
Detailhandelsdoeleinden	+	-
Horecadoeleinden	+	-
Kantoren met baliefunctie	+	+
Kantoren zonder baliefunctie	-	-
Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	+	+
Kleinschalige maatschappelijke voorzieningen	-	+

Wonen	* 1	+ 1
-------	-----	-----

+ nieuwvestiging als hoofdfunctie toegestaan

- bestaande vestiging toegestaan,
nieuwvestiging niet toegestaan

* nieuwvestiging als ondergeschikte functie toegestaan.

1 wonen op verdieping als hoofdfunctie is toegestaan

- Centrum- A: het primaire 'centrumgebied' van Bakel, waar het grootste deel van de winkels en horecavestigingen zijn gevestigd. Ook in de toekomst dienen de gebieden die zijn opgenomen in zone A beschikbaar te zijn voor de nieuwvestiging van publieksaantrekkende centrumfuncties, zoals winkels en horecavoorzieningen;
- Centrum-B: uitloopgebied van Bakel waar centrumfuncties die een minder publieksaantrekkende werking hebben, een plek kunnen krijgen. Door deze zonering wordt slechts in een klein gebied verdere ontwikkeling van detailhandel en horeca toegestaan. Door deze beperking blijft het winkelgebied compact en zal het aantal detailhandels- en horecavoorzieningen afgestemd zijn op de schaal en omvang van het dorp Bakel. In de voorschriften is het volgende schema opgenomen, waarin direct is te zien, welke functie waar is toegestaan.

Binnen bovengenoemde centrubestemming zijn de volgende functies aanwezig: winkels (detailhandel en detailhandel met een verkoopvloeroppervlak > dan 500m²), supermarkt, horecabedrijven en bedrijven met een sterk publiekgericht karakter, dienstverleningsfuncties alsmede woningen. De vestiging van andere bedrijven dan de genoemde is uitgesloten. Het karakter daarvan moet als strijdig met het karakter van het winkelconcentratiegebied worden aangemerkt. Op de verdiepingen wordt gewoond. Door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid kan eventueel op de verdieping(en) ook een centrumfunctie uitgeoefend worden. De opzet van de bestemmingsregeling laat ruimte voor uitwisseling van functies door toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van het college. Essentieel daarbij is dat in de bestemming 'Centrum-B' andere mogelijkheden tot functieverandering aanwezig zijn dan in bestemming 'Centrum-A'. Zo is nieuwvestiging van winkels in het gebied met de bestemming 'Centrum-B' niet toegestaan buiten de bestaande percelen met een detailhandelsfunctie. Wel kunnen in dit gebied meerdere horecafuncties worden uitgeoefend dan in het gebied met de bestemming 'Centrum-A'. In laatstgenoemd gebied is uitsluitend winkelgebonden horeca toegestaan welke ten tijde van de tervisielegging van het plan reeds aanwezig zijn:

- Centrum-A: dit is het enige gebied waarin nieuw vestiging van winkels en horeca, onder voorwaarden, is toegestaan. Hoewel onderliggend bestemmingsplan de mogelijkheid biedt voor verdergaande vestiging van centrumfuncties, blijft de woonfunctie een belangrijke plaats innemen in het aangegeven gebied. Nieuwe initiatieven voor functievestiging dienen dan ook bij voorkeur te worden voorzien van bovenwoningen;
- Centrum-B: in dit gebied wordt geen nieuw vestiging van horeca beoogd, maar de bestaande horecavoorzieningen mogen uiteraard blijven voortbestaan en worden uitgebreid. Uitbreiding van detailhandelsvestigingen binnen deze zone is toegestaan binnen het bebouwingspercentage zoals aangegeven in de voorschriften. Voor het overige worden binnen Centrum-B dienstverlenende en administratieve bedrijven aangetroffen terwijl de woonfunctie in de richting van de dorpsrand in omvang toeneemt.

De functie 'wonen' is in 'Centrum-A' als 'Centrum-B' op de verdieping rechtstreeks als hoofdfunctie toegestaan. Hiermee wordt beoogd de leefbaarheid van en veiligheid in het centrum op avonden en in de weekenden te waarborgen. Het centrumgebied van Bakel krijgt door langdurige leegstand van (voor centrumfuncties geschikte) bedrijfsruimten een slechte uitstraling. Daarom is voor de nieuwvestiging van de functie wonen op de begane grond in 'Centrum-A' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen.

Dit plangebied:

A. Bakel:

- Van de Poelstraat, St. Wilbertsplein en Dorpsstraat: tussen de rotonde en de Hendrikstraat is de hoofdbestemming Centrum-A. Deze straten omvatten het 'echte' dorpscentrum in Bakel (het gebied met de grootste dichtheid en menging van functies). Behalve de belangrijkste winkelvoorzieningen en de kerk zijn in dit gebied nagenoeg alle horecavoorzieningen gelegen (Centrum-A). Net als voorgaande bestemmingsplan richt ook dit plan richt zich op behoud en versterking van deze functies;

- Aan de Schoolstraat (oost en westzijde) en de Helmondsestraat (noordzijde) komen Centrum-B bestemmingen voor. Hierbij is sprake van een duidelijke betrokkenheid bij het centrum. Deze komt tot uitdrukking in een relatief grote variatie van functies waaronder enkele winkels. Nieuw vestiging van winkels wordt uiteraard niet beoogd terwijl handhaving en uitbreiding van de bestaande is toegestaan. horecavestigingen komen niet voor en worden evenmin beoogd.

3.2.8 Bestemming: Detailhandel (zie artikel 10) en dienstverlening (zie artikel 11)

Deze bestemming geldt voor detailhandelsvoorzieningen en dienstverlenende voorzieningen, die gelet op omvang en uitstraling in beginsel als niet-woonfunctie binnen de kern kunnen worden beschouwd. De hoofdfunctie detailhandel /dienstverlenende voorziening kan gecombineerd zijn met wonen, voor zover aangegeven op de verbeelding 'wonen toegestaan' tot ten hoogste één woning per detailhandelsbedrijf of dienstverlenende voorziening. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de doeleindenomschrijving is opgenomen is niet toegestaan. Het tuincentrum in Milheeze is door middel van een aanduiding positief bestemd. De huidige functie kan daarmee blijven voortbestaan. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de doeleinden aangegeven is niet toegestaan. Voor deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Wonen' opgenomen, zodat na beëindiging van de bedrijfsactiviteiten de bestemming 'Tuincentrum' (in overleg met de eigenaar) kan worden verwijderd.

Dit plangebied:

- A. Bakel: in de kern Bakel kan op dit moment worden gesproken van een lage economische dynamiek van de bestaande winkelveorzieningen. De financiële ruimte voor investeringen is relatief gering. Ook de gemeentelijke middelen zijn niet van dien aard dat zij een hoog dynamisch winkelapparaat zouden kunnen oproepen. In de planvoorschriften ligt daarom de focus op kwaliteitsverbetering van de bestaande op hun huidige locatie.
- B. Milheeze: wat betreft de winkels kan worden geconstateerd dat in Milheeze niet meer dan het minimale pakket voorhanden is. Het zwaartepunt van de winkelveorzieningen in Milheeze bevindt zich met name langs het Kerkeind, tussen de Griensvenstraat en de Antoniusstraat en in mindere mate ter hoogte van de Elsenstraat.
- C. De Rips: in de kern de Rips zijn een beperkt aantal voorzieningen in de vorm van winkels aanwezig:
 - nabij de rotonde in het zuidwesten van het plangebied een rijwielhandel en een verfspecialist;
 - op de hoek Ripsestraat/ Blaarpeelweg een supermarkt;
 - aan de zuidkant van de Burgemeester van de Wildenberglaan een meubelzaak annex meubelmakerij.

3.2.9 Bestemming: Groen (artikel 12)

De bestemming 'Groen' voorziet in de aanleg/handhaving van structurele openbare groen- en speelvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn toegestaan beplanting, grasvelden, greppels en (berm)sloten, wandelpaden en langzaamverkeersroutes, alsmede kleine bouwwerken zoals zitgelegenheden en kinderspeelwerktuigen, gebouwtjes van openbaar nut (m.u.v. verkooppunten voor motorbrandstoffen) en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen. De bouwvoorwaarden zijn qua schaalvoering klein van omvang. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften uitgesloten. De geprojecteerde groenvoorziening ten westen van de Van Muschenbroekstraat kan tevens worden aangewend voor waterstaatsdoeleinden. Voor de gronden ten zuiden van de Kapelakker in Milheeze met de bestemming 'Groen' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt de bestemming te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen' en 'Verkeer-verblijfsgebied' wanneer tot ontwikkeling van woningbouw in dit gebied kan worden overgegaan. Hiervan is pas sprake als de milieuvergunning het agrarisch Bedrijf ten zuiden van het plangebied Milheeze wordt aangepast of ingetrokken.

Gebieden die als bos worden bestemd (eventueel met de aanduiding natuur) verdienen een duurzame bescherming van de natuurwaarden. Het gebruik wordt hier bewust beperkt tot recreatief medegebruik en waterberging binnen de ecologische doelstelling van het gebied. In deze bestemming is geen ruimte voor omvorming naar verkeersvoorziening, parkeervoorziening e.d.

3.2.10 Bestemming:Horeca (artikel 13)

Deze bestemming geldt voor horecavoorzieningen, die gelet op omvang en uitstraling, in beginsel als niet-woonfunctie binnen de kern kunnen worden beschouwd. Het gaat hierbij om alle soorten horecabedrijven, maar in het bijzonder om grootschalige horecabedrijven, met uitzondering van erotisch getinte horeca. Ten aanzien van discotheken en bar-dancings geldt, dat nieuwvestiging niet is toegestaan buiten de locaties waar deze activiteiten al bestaan. De hoofdfunctie van horecabedrijf kan gecombineerd zijn met wonen, voor zover aangegeven op de verbeelding 'wonen toegestaan' tot ten hoogste één woning per horecavoorziening. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de doeleindenomschrijving is opgenomen is niet toegestaan.

Dit plangebied:

- A. Bakel: binnen de kern Bakel is de horeca gesitueerd in het directe centrum, langs de Dorpsstraat, en de Van de Poelstraat. De aard en ligging van de huidige horeca-inrichtingen voldoen aan de daaraan te stellen gebiedsgerichte indeling (zie paragraaf 4.4) en voldoen aan de lokale plaatselijke behoefte. Het bestaande aanbod aan horecavoorzieningen is stabiel en redelijk gevarieerd. De huidige horeca-inrichtingen met een terrasfunctie sluiten aan bij de behoefte welke hieraan met name in het zomerseizoen bestaat. De kern Bakel wordt dan ook veel bezocht door recreanten (fietsers), aangetrokken door de omliggende recreatiegebieden, natuur en bossen. De terrasfunctie en eventueel de uitbouw hiervan past in dit beeld. Voor het overige zijn er geen bijzondere aandachtspunten te noemen, buiten de algemene voor de gehele gemeente geldende eisen en voorwaarden (zie categorie-indeling).
- B. Milheeze en de Rips: de aard en ligging van de huidige horeca-inrichtingen voldoen aan de daaraan te stellen gebiedsgerichte indelingen en voldoen aan de overwegend plaatselijk behoefte. Ook voor deze kernen geldt in meer of mindere mate een beperkte toeristische taakstelling, waarbij een terrasfunctie, indien mogelijk, gemeentelijk zal worden bevorderd. Uitgangspunt voor deze kernen is gericht op behoud en bundelen van horecavoorzieningen. Afhankelijk van de specifieke horecasituatie op dat moment zal een concrete aanvraag worden beoordeeld. De horecavoorziening zal qua schaal en soort ten dienste dienen te staan van de plaatselijke bevolking en dienen te passen in het landelijke karakter van deze kleine kernen.

3.2.11 Bestemming: Kantoor (artikel 14)

De bestemming 'Kantoor' voorziet in de vestiging van zelfstandige kantoren, alsmede horecavoorzieningen ten dienste van en ondergeschikt aan de kantoorfunctie (kantine). Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de doeleinden aangegeven is niet toegestaan. Bij kantoren wordt een onderscheid gemaakt in kantoren met of zonder basisfunctie, afhankelijk van het al dan niet direct gericht zijn op het publiek. Kantoren met baliefunctie zijn centrumvoorzieningen bij uitstek en sluiten aan bij de detailhandels- en horecafuncties. Ze zijn als hoofdfunctie toegestaan binnen de zones A en B. Kantoren zonder balie functie hebben deze nadrukkelijke centrumfunctie niet. Bestaande vestigingen binnen deze zones worden geacht aan het plan te voldoen. Nieuwvestiging van kantoren zonder baliefunctie is niet toegestaan.

3.2.12 Bestemming: Maatschappelijk (artikel 15)

Deze bestemming bevat uiteenlopende voorzieningen op sociaal-medisch en sociaal-cultureel terrein en op het gebied van onderwijs, religie en overheid al dan niet in combinatie met wonen, daar waar aangegeven op de verbeelding. Ten behoeve van het bouwen van gebouwen is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Ten aanzien van de hoogte van bouwwerken gelden de bouwvoorschriften in de bestemmingsregeling. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften uitgesloten. Maatschappelijke voorzieningen kunnen worden opgesplitst in sociaal-culturele voorzieningen (zoals een bibliotheek, activiteitscentrum), sociaal-medische voorzieningen (bijv. een tandartspraktijk), religieuze voorzieningen (kerk) en onderwijs- en overheidsvoorzieningen.

Dit plangebied:

- A. Bakel: Bakel kent een groot aantal maatschappelijke voorzieningen, waarvan de meeste in of nabij het centrum: 2 basisscholen, jeugdhuis, bibliotheek, het parochiehuis, de pastorie en de kerk Sint Wilibrordusparochie. De brandweerpost ligt aan De Brakken. Verpleeghuis Sint Jozefsheil én verpleeghuis Jan de Witkliniek ten oosten van Bakel, verzorgingstehuis De Wilbertsdries in het centrum;
- B. Milheeze: de maatschappelijke voorzieningen liggen centraal in de kern. Ten noorden van de hoofdroute Hof - Kerkeind staat een bejaardentehuis, ten zuiden van deze route de kerk met pastorie en de multifunctionele accommodatie De Schans. Aan de Griensvenstraat is een kleine zelfstandige fysiotherapiepraktijk aanwezig.
- C. De Rips: centraal in het dorp is een cluster aan maatschappelijke voorzieningen aanwezig: kerk en de onlangs geopende multifunctionele accommodatie D'n Eik.

3.2.13 Bestemming: Sport (artikel 16)

De voor sportdoeleinden bestemde gronden zijn bedoeld voor sportieve recreatie ten behoeve van de uitoefening van binnen- en buitensporten. Toegestaan zijn voorzieningen ten behoeve van sportieve recreatie alsmede overige binnen de bestemming passende voorzieningen (horecavoorziening/kiosk), groen, openbare nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd. Voor de hoogte van de bouwwerken gelden de aanwijzingen op de verbeelding alsmede de bouwvoorschriften in de bestemmingsregeling. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften uitgesloten.

3.2.14 Bestemming: Verkeer en verkeer-verblijfsgebied (artikel 17+18)

De verkeersruimten in het plangebied zijn onder te verdelen in wegen met een functie van hoofdontsluiting voor met name het gemotoriseerde verkeer alsmede wegen met de functie van verblijf/verblijfsgebied ter ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden. In het verblijfsgebied ligt het accent meer op verblijf/ parkeren en het langzaamverkeer en minder op een doorstroombaanfunctie van het gemotoriseerde verkeer. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot kleine gebouwtjes van openbaar nut (m.u.v. verkooppunten voor motorbrandstoffen), voorzieningen ten behoeve van de verkeersregeling, verlichting, straatmeubilair en nutsvoorzieningen. Binnen de bestemming zijn toegestaan verhardingen, parkeervoorzieningen, groen alsmede bouwwerken en voorzieningen welke passen bij de bestemming. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften uitgesloten.

3.2.15 Bestemming: Water (artikel 19)

De waterlopen in de plangebieden zijn als zodanig bestemd met een functie voor de waterhuishouding. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie van de waterloop alsmede kunstwerken. Daarnaast zijn ten noorden van Bakel retentiebekken aanwezig. Deze bekken doet dienst als buffer in het rioleringsstelsel.

3.2.16 Bestemming: Wonen (artikel 20)

De belangrijkste functie van het plangebied is wonen. In de regelgeving is hierbij aangesloten op het Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008¹⁴ en de regelgeving van het recent vastgestelde bestemmingsplan Woongebied Gemert²⁰. In het plangebied komen echter ook andere functies voor al dan niet in combinatie met de bestemming 'Wonen'. Voor alle van het wonen afwijkende functies geldt dat deze niet tot last mogen komen van het wonen. Overlast voor het woonmilieu is hoofdzakelijk een risico bij bepaalde bedrijven en horeca. De Wet Milieubeheer is het aangewezen middel om dit te regelen. Omdat het doel van het onderhavige bestemmingsplan het conserveren van het huidige gebruik en bebouwing is, zijn alle bestaande functies positief bestemd. Bij het toewijzen van bestemmingen is de schaal en aard van de activiteit bepalend geweest. Binnen de bestemming 'Wonen' zijn alle bestaande woningen toegestaan, zijnde aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. Daarbij behoren ook de bijbehorende bouwwerken. Voor deze woningen zijn de bouwregels overgenomen uit het "Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008", idem de specifieke bouwregels voor woningen gelegen in zone 1 of zone 2 uit de welstandsnota (zie bijlage 5).

20. Vastgesteld op 29 juni 2011; in werking tredend op 23 september 2011.

Activiteiten die gecombineerd zijn met wonen, zijn zoveel als mogelijk opgenomen in de bestemming 'wonen', onder voorwaarde dat de aard en schaal van de afwijkende activiteit dit toelaat. Deze activiteiten zijn door middel van een aanduiding op de verbeelding opgenomen met de restrictie dat het gaat om bestaande activiteiten. Verdere ontwikkeling hiervan wordt slechts toelaatbaar geacht in de vorm van aan-huis-gebonden-beroepen. Op deze wijze kan het gebruik van deze bouwwerken zonder bezwaar weer terug naar 'puur' woongebruik. Daarnaast staat het bestemmingsplan (ondergeschikt) medegebruik in de vorm van aan-huis-gebonden-beroepen rechtstreeks toe. Ondergeschikt medegebruik in de vorm van overige administratieve en ambachtelijke dienstverlening (= aan-huis-gebonden-bedrijven) mag zich slechts in ondergeschikte zin ontwikkelen. Hiervoor is daarom nog altijd een binnenplanse afwijking noodzakelijk. Alle overige activiteiten zijn voorzien van een op de functie afgestemde bestemming. Het veranderen van het gebruik van deze gronden vergt een nadere planologische afweging.

Afwijkingsmogelijkheden:

- Aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden direct toegestaan binnen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken;
- Voor aan-huisgebonden bedrijfsmatige activiteiten dient wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd omdat de impact van dergelijke (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten meer invloed op de omgeving kan hebben. Een deskundige afweging of een dergelijke activiteit toelaatbaar is noodzakelijk alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend. In de afgelopen jaren zijn er diverse uitspraken gedaan over het begrip webwinkel. Dit is ook niet gek, omdat veel bestemmingsplanvoorschriften met betrekking tot detailhandel al jaren lang mee gaan en zijn ontstaan toen het internettijdperk nog niet was aangebroken. In het bestemmingsplan in Gemert-Bakel hebben we het begrip webwinkel opgenomen in de definitie van een aan huis gebonden beroep. We zijn dan ook van mening dat bij de bestemming bedrijf er altijd sprake mag zijn van een webwinkel, omdat het verkopen van goederen middels een webwinkel ook een vorm van detailhandel is. Bij de overige bestemmingen kan dit anders liggen. We hebben er daarom voor gekozen dat een de webwinkel is toegestaan onder bepaalde condities bij een aan-huis- gebonden bedrijf. We geven er nadere aandacht aan omdat vormen van normale detailhandel niet zijn toegestaan. Voor bepaalde webwinkels wordt er dus een uitzondering gemaakt. Zie hiervoor de definitie van een aan huis gebonden bedrijf (artikel 1). In de bijlage 6 volgt een opsomming gemaakt van de actuele jurisprudentie met betrekking tot webwinkels.
- Tenslotte dient ook in het kader van mantelzorg een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Burgemeester en wethouders achten het toegestaan dat onder voorwaarden (o.a. medische verklaring van de behoefte aan mantelzorg) in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk kan worden gewoond uit het oogpunt van mantelzorg.

Dit plangebied:

- A. Bakel: De Schoolstraat, de Helmondsestraat en de Gemertseweg worden functioneel bepaald door de woonfunctie waarbij een ruime afwisseling in detailhandel, aan-huis-gebonden beroepen én administratieve en ambachtelijke dienstverlening aanwezig is. Aan de Gemertseweg worden ook enkele kantoren zonder balie aangetroffen. Verdere ontwikkeling van deze vormen van medegebruik aan deze straten is hier goed mogelijk en ook gewenst.

3.2.17 Bestemming: Wonen - Woonbos (artikel 21)

De woningen binnen deze bestemming liggen in bosgebied. Voor deze woningen is de bestemming 'Wonen' een minder geschikte bestemming. In deze bestemming is ten aanzien van de specifieke situatie een bebouwingsregeling opgenomen. De bebouwingsregeling laat uitsluitend bebouwing binnen het bebouwingsvlak toe. Door concentratie van bebouwing binnen het bebouwingsvlak wordt getracht het boskarakter zo min mogelijk aan te tasten. Ook hier is een nadere eisen regeling opgenomen die burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken. Ter bescherming van de aanwezige waarden van het bosgebied is een aanlegvergunningstelsel voor bepaalde werken en werkzaamheden opgenomen.

3.2.18 Bestemming: Leidingen (artikel 22+23)

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Daarom kan worden volstaan met het opnemen van de waterhuishoudkundige aspecten in de regels voor verkeer, groen, natuur en water zodat uitvoering van het beleid kan worden gewaarborgd. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separate watertoets plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

3.2.19 Dubbelbestemming Archeologie (artikel 24 t/m 27)

De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2 tot en met 5' is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische sporen die nader aandacht vragen. Voor middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de bouw)werkzaamheden.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het plan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Afhankelijk van de categorisaanduiding én de oppervlakte van het projectgebied dient bij een grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd. Daarmee is het behoud van archeologische waarden zoveel als mogelijk veilig gesteld. Op grond van de gemeentelijk archeologie beleidskaart vallen delen van het plangebied in gebieden met:

- o gebieden met een archeologische waarde (cat. 1): betreft locaties met een monumentale status; nvt
- o gebieden met een archeologische waarde (cat. 2);
- o gebieden met een hoge archeologische verwachting dorpskern (cat. 3);
- o gebieden met een hoge archeologische verwachting (cat. 4);
- o gebieden met een middelhoge archeologische verwachting (cat. 5).
- o gebieden met een lage archeologische verwachting (cat. 6). Deze gronden hebben echter geen noodzaak tot verkennend onderzoek. Derhalve is geen beschermende maatregel in de regels opgenomen.
- o gebieden zonder archeologische verwachting (cat. 7) liggen ook in het plangebied. Het gaat hierbij om gebieden waar de bodem als gevolg van ontgravingen, bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten verloren zijn gegaan of dat ze zodanig zijn aangetast dat onderzoek of bescherming niet nodig is.

In bijlage 3 is als aanvulling op bovenstaande toelichting de handleiding met bijbehorend stroomschema behorende bij de archeologische beleidskaart toegevoegd.

Hoofdstuk 3: Algemene planregels

3.2.20 Anti-dubbeltelbepaling (artikel 28)

Er dient te worden voorkomen dat er situaties ontstaan welke niet in overeenstemming zijn met de strekking van het plan. Grond die al eerder moest worden meegeteld bij de beoordeling van een bouwplan mag niet nog eens worden meegeteld bij een nieuwe bouw aanvraag;

3.2.21 Algemene bouwregels (artikel 29)

Dit artikel heeft o.a. betrekking hebben op:

- algemene bouwregels (artikel 29.2): deze bepaling verwoordt de eis dat alle bouwplannen integraal getoetst dienen te worden wat betreft situering, verschijningsvorm, erfbeplanting, inpassing en waterhuishouding. Daarnaast gelden voor de bouwplannen de criteria uit de betrokken beeldkwaliteitplannen;
- afwijkingen van bouwregels (artikel 29.3): te weten het overschrijden van de bouwgrens, voorgevelrooilijn of bestemminggrens voor tot gebouwen behorende ondergeschikte bouwdelen, indien de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,75 m¹ (o.a. stoepen, stoeptreden, funderingen, plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen, gasafvoerkanalen en schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, gevelversieringen, overstekende daken, putten, leidingen, goten en inrichtingen voor de watervoorziening of de afvoer of verzameling van water en rioolstoffen en hiermee vergelijkbare bouwdelen);

- vergunningsvrij bouwen (artikel 29.4): ongeacht het bepaalde in het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de Woningwet toegestaan;

3.2.21 Algemene aanduidingsregels (artikel 30)

- Luchtvaartverkeerszones (artikel 30.1):

o Radarverstoringsgebied:

- Vliegbasis Volkel: Het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel valt binnen het radarverstoringsgebied (RVG) van de vliegbasis Volkel en dit geldt dus ook voor alle locaties die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen. De kritische hoogte is 65m boven NAP;
- Vliegbasis De Peel: hierbij dient rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de invliegfunnel en de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Deze zones strekken zich uit over een beperkt gebied van de gemeente. Bij de IHCS loopt de kritische hoogte op van 45 m tot 145 m. Voor de invliegfunnel geldt dat in het deel hiervan dat het dichtst bij de vliegbasis is gelegen rekening moet worden gehouden meteen kritische hoogte van 30m boven NAP. Deze loopt geleidelijk aan verder op tot 72m boven NAP. Objecten die hoger zijn dan deze kritische hoogten kunnen een belemmering vormen voor de werking van de radar en/of het luchtverkeer. Deze zones zijn aangegeven op de verbeelding. Om absoluut veilig te stellen dat binnen het bestemmingsplangebied geen bebouwing of andere objecten kunnen worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogten voor de verschillende bovengenoemde zoneringen, is in de regels een bepaling opgenomen in de vorm van een expliciet verbod voor het gehele plangebied voor het bouwen van bouwwerken hoger dan 65m boven NAP, voor het aanbrengen en in stand houden van houtopstanden of beplantingen met een grotere hoogte dan 65m boven NAP en voor het ophogen van de bodem tot op een grotere hoogte dan 65 m boven NAP. Dit ter bescherming van het radarverstoringsgebied. Voor locaties gelegen binnen de zonering van de IHCS is het verbod op bouwen hoger dan 45 meter boven NAP opgenomen in de planregels. En voor locaties gelegen binnen de invliegfunnel geldt het verbod voor het bouwen hoger dan 40 m boven NAP. In de zone tussen 30 en 40 m boven NAP liggen geen bouwblokken waar bebouwing mogelijk is, zodat hier geen expliciet bouwverbod nodig is. Tevens is in de flexibiliteitsbepalingen opgenomen dat deze bepalingen alleen mogen worden toegepast als deze criteria in acht worden genomen.

- o KE-zones: binnen geluidbelaste gebieden gelden beperkingen betreffende bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, of wel Ke-zones. De meeste lawaaisoorten worden uitgedrukt in dB(A), maar voor de hinder van vliegtuigen wordt dus een andere eenheid gebruikt; de zogenaamde Kosten-eenheid. Deze is genoemd naar de voorzitter van de commissie die de eenheid heeft ontwikkeld. Het aantal Kosteneenheden is gerelateerd aan het percentage (ernstig) gehinderden. Hoe hoger het aantal des te meer gehinderden er zullen zijn. Binnen de 35 Ke-zone, zoals aangeduid op de verbeelding, mogen in principe geen nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden gebouwd. Dit vloeit voort uit artikel 25, eerste lid onder a van de Luchtvaartwet in combinatie met artikel 4 van het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart (Staatsblad 1996 nr. 668). Dit Besluit is weliswaar eind 2008 ingetrokken maar het behoudt in bepaalde gevallen zijn gelding. Voor militaire luchtvaartterreinen geldt inmiddels het Besluit militaire luchthavens van 9 februari 2009 (Staatsblad 2009, nr.72). Dit Besluit is gebaseerd op Titel 10.13 Militaire luchtvaart van de Luchtvaartwet. In artikel 10.12 van deze wet is bepaald dat titel 10.13 van toepassing is ten aanzien van bij of krachtens algemene maatregel van bestuur (amvb) aangewezen militaire luchthavens. Die amvb is het Besluit militaire luchthavens. Dit Besluit is van toepassing op een aantal daarin met name genoemde militaire luchthavens waaronder De Peel. Artikel 2 lid 2 van het Besluit bepaalt dat voor deze luchthavens een zogeheten luchthavenbesluit moet worden vastgesteld als bedoeld in artikel 10.15 van de wet. In zo'n besluit wordt het luchthavengebied zelf en het bijbehorende beperkingengebied vastgesteld. De beperkingen hebben vooral betrekking op de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden. Uit artikel XVIII van de Wijzigingswet Wet luchtvaart vloeit voort dat een Luchthavenbesluit moet worden genomen binnen vijf jaar na het in werking treden van de Luchtvaartwet. Zo lang dit niet is gebeurd, blijft de oude regeling gelden en dat is het Besluit geluidbelasting grote luchtvaart. In de

artikelen 5 van dit Besluit is aangegeven onder welke voorwaarden het mogelijk is om nieuwe geluidgevoelige objecten planologisch mogelijk te maken bij een geluidsbelasting tussen 35 en 45 Kosteneenheden. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningen of andere geluidgevoelige objecten die een open plek in een bestaande, te handhaven bebouwing opvullen of die zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen of andere geluidgevoelige bebouwing. Ook voor agrarische bedrijfswoningen kan een uitzondering worden gemaakt.

- o Munitiezoning: rondom de luchtmachtbasis De Peel liggen de munitiezonerings A, B en C. Op basis van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen en de brief van de Staatssecretaris van Defensie van april 1988(circulaire van Houwelingen) dienen in het bestemmingsplan waarbij militaire munitiecomplexen, dan wel bijbehorende veiligheidszonerings betrokken te zijn, deze zonerings opgenomen te worden.
- o Geluidszone grondgebonden geluid: een deel van het plangebied is tevens gelegen in de geluidszone van grondgebonden geluid van de vliegbasis. Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) is het niet toegestaan binnen deze 50 dB(A) geluidscontour geluidgevoelige gebouwen op te richten.
- Veiligheidszone (artikel 30.2 t/m 30.4): in Bakel komen een aantal objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de volgende locaties:
 - o 3 verkooppunten voor motorbrandstoffen aan Helmondsestraat-Bergstraat; op de hoek Dorpsstraat-Molenakkers en aan de Roessel. Om de laatste 2 bedrijven liggen zowel plaatsgebonden risicocontouren als een contour voor het invloedsgebied en waarbinnen gevoelige (nieuwe) functies, zoals wonen niet zonder meer kunnen worden toegestaan;
 - o Boerenbond aan de Molenakkers 2 in Bakel i.v.m. met de vuurwerkopslag.
- Vrijwaringsware-molenbiotoop (artikel 30.5): het woongebied Bakel beschikt over één molen met bijbehorende molenbiotoop: de Standermolens Willibrordus, Achter de Molen 1 in Bakel. Een molenbiotoop is de gehele omgeving van molen binnen een straal van 400 meter rond de molenromp. Binnen deze straal moet voorkomen worden dat de windvang van de molen wordt aangetast. Hierbij wordt gestreefd naar het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Bij eventuele bouwplannen binnen de molenbiotoop dient een berekening te worden gemaakt om te bepalen of de hoogte van het bouwwerk geen negatieve invloed heeft op de windvang c.q. het functioneren van de molen. Een molenbiotoop bestaat uit twee cirkels:
 - o Cirkel A: betreft een cirkel met een straal tussen 0-100 m rond de molen (aangeduid als molenbeschermingsbedrijf-A), hierbij geldt de maximale bouwhoogte van de molenbelt;
 - o Cirkel B: betreft een cirkel met een straal tussen 100 m en 400 m rond de molen

Berekening molenbiotoop: voor het oprichten van bouwwerken geldt het volgende:

- o De maximale bouwhoogte binnen molenbeschermingsbedrijf-A (straal = 75 m) bedraagt bij De Willibrordus 0 m;
- o De maximale bouwhoogte binnen molenbeschermingsbedrijf-B wordt als volgt berekend:
(Afstand tot de molen / D) + (0,2 * P)

D= voor open gebied bedraagt dit getal 140; voor ruw en gesloten gebied bedraagt de waarde respectievelijk 75 en 50.

P= de hoogte de wieken zijn bevestigd gemeten vanaf het peil. Bij Willibrordus is dit 13,3m

Max. bouwhoogte Willibrordus molenbeschermingsbedrijf-B (straal tu. 100-400m): Formule: (afstand tot de molen/50)+2,66

Afstand 110m: $(110/50) + 2,66 = 4,86$ Afstand 250m: $(250/50) + 2,66 = 7,66$ Afstand 400m: $(400/50) + 2,66 = 10,66$

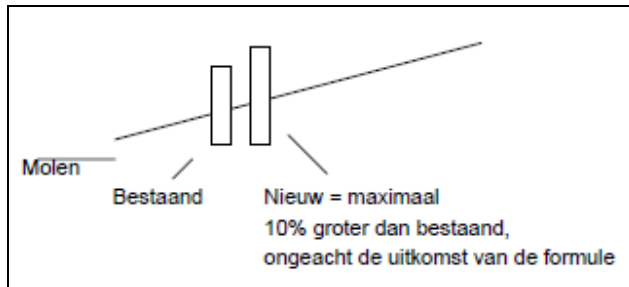
Indien de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan lager is dan de uitkomst van molenbeschermingsbedrijf-B, dan is de regelgeving het bestemmingsplan leidend.

Uitzonderingen

- Sloop en nieuwbouw: bestaande gebouwen voldoen veelal niet aan de regels, bijvoorbeeld de hoge loods naast de molen. Om eigenaren van bestaande gebouwen niet onevenredig hard te

straffen is bepaald dat bij sloop een gebouw van dezelfde hoogte mag worden terug gebouwd. De biotoop gaat dus uit van handhaving van de bestaande situatie.

- Nieuwbouw: wanneer iemand wil bouwen, en er staat tussen de te bebouwen plek en de molen al een bouwwerk wat hoger is dan de uitkomst van de formule, dan geldt dat hij maximaal 10% groter mag bouwen dan het bestaande bouwwerk wat er tussen staat (mits het bestemmingsplan dit toelaat).



- Invloedszone Peelrandbreuk (artikel 30.7): In het plangebied komt de Peelrandbreuk voor die het gebied tussen Bakel en Milheeze van zuid naar noord doorsnijdt. In de diepere bodem zijn de lagen gebroken en ten opzichte van elkaar verschoven. Grondwater kan de breuk niet gemakkelijk passeren. Dat betekent dat er verschillen in grondwaterstand optreden aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde van de breuk staat het grondwater hoger dan aan de westzijde. De Peelrandbreuk bestaat uit één zeer diepe breuk met een stelsel van nevenbreuken erom heen. Vooral ten oosten van de Peelrandbreuk zijn veel kleinere breuken. In de bovengrond is niet goed te zien waar de breuken lopen. In bijgevoegde kaart is aangegeven waar de grootste en op dit moment bekende breuken lopen. Deze kaart moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen van gebouwen aan deze zijde van de breuk. Het breukensysteem kenmerkt zich door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk. Hierdoor kan het bouwen van een kelder in de ondergrond extra technische voorzieningen vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling is dan ook noodzakelijk.

3.2.22 Algemene afwijkingsregels (artikel 31)

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de voorschriften gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

3.2.23 Algemene wijzigingsregels (artikel 32)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen t.b.v.:

- Bestemmingsgrenzen (artikel 32.1);
- Staat van bedrijven (artikel 32.2);
- Bestemmingen (artikel 32.3);
- Bouwaanduiding m.b.t. monumenten en beeldbepalende panden (artikel 32.4)

De algemene procedureregels voor de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid en de afwijkingsbevoegdheid is opgenomen in artikel 33.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

3.2.24 Overgangsrecht (artikel 34)

Bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend dan wel melding is gedaan) mogen blijven bestaan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de voorschriften op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven.

3.2.25 Slotregels (artikel 37)

De planregels worden afgesloten met een overgangsbepaling en slotbepaling (titel en datum vaststelling plan).

3.2.22 Overige

Gebouw van openbaar nut

De wetgever heeft met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voor gebouwen van openbaar nut een vergunningsvrij stelsel opgenomen. Een verwijzing in het bestemmingsplan zou gezien dit vergunningsvrije criteria niet meer benodigd zijn. Het is immers opgenomen in artikel 2 van de Bijlage behorend bij het Besluit omgevingsrecht. Hoofdstuk II bevat de categorieën van gevallen waarin voor bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten geen omgevingsvergunning is vereist. Toch is er gekozen om dit in het bestemmingsplan op te nemen, zodat zowel initiatiefnemer als bevoegd orgaan kennis hebben van deze mogelijkheid. In het bestemmingsplan is zo duidelijk dat dit mogelijk is. De tekst van de Wabo is als volgt:

Een omgevingsvergunning voor activiteiten als bedoeld in artikel 2.1 eerste lid onder a en c van de wet is niet vereist, indien deze activiteiten betrekking hebben op: een bouwwerk ten behoeve van een infrastructurele of openbare voorziening, voor zover het betreft:

een bouwwerk ten behoeve van een nutsvoorziening, de waterhuishouding, het meten van de luchtkwaliteit, het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer of het weg-, spoorweg-, water- of luchtverkeer, mits wordt voldaan aan de volgende eisen:

- 1^o niet hoger dan 3 m, en
- 2^o de oppervlakte niet meer dan 15 m².

4. ONTWIKKELLOCATIES

In onderhavig beheersplan zijn drie planontwikkelingen opgenomen. Deze locaties krijgen een directe bestemming. De motivering dat er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

4.1 Binnenveld ongen. in Milheeze

4.1.1 Planbeschrijving

Door de gemeente is een aantal jaar geleden het pand aan de Milheesestraat 17 in Milheeze gekocht. De betreffende boerderij is een gemeentelijk monument. De gemeente is voornemens om de bedrijfskavels naast het pand uit te geven. Voordat dit plaatsvindt dient de rooilijn aan de kant van de Milheesestraat te worden gewijzigd. Ook wil men een gedeelte van het perceel achter de boerderij bestemmen voor de vestiging van een bedrijf. De bestemming van deze grond is "wonen." Middels een bestemmingsplanherziening is het mogelijk om dit te realiseren.

4.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 juni 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om drie bedrijfskavels uit te geven op het bedrijventerrein Binnenveld in Milheeze. Het vruchtgebruik dat op de grond zat is afgelopen, waardoor verkoop mogelijk wordt. Hierbij is aangegeven dat twee van deze kavels een bedrijfsbestemming hebben, maar dat voor één van de kavels het bestemmingsplan moet worden gewijzigd, voordat er kan worden gebouwd. Deze kavel wordt uitgegeven onder het voorbehoud van de bestemmingswijziging.

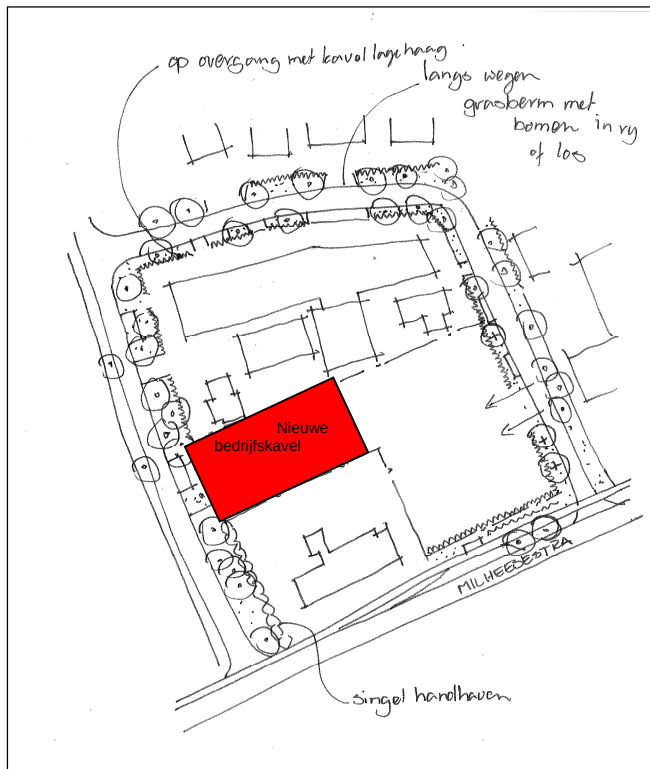
4.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- Huidige situatie: het plangebied ligt op het bedrijventerrein Binnenveld aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. Op het perceel staat een boerderij met twee vrijstaande bijgebouwen. In het huidige bestemmingsplan is achterste, onbebouwde gedeelte van het perceel bestemd als wonen en het voorste deel als bedrijf.



Globale ligging van het plangebied Binnenveld in Milheeze

- Nieuwe situatie: het plan omvat de realisatie van een bedrijfskavel voor een bedrijf in categorie 1 en 2 inclusief een bedrijfswoning. Ten behoeve hiervan wordt de nieuwe bestemming: bedrijf. De realisatie van een bedrijf met woning past binnen de Visie bedrijven(terreinen) van de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij wordt het Binnenveld aangewezen als gebied om bedrijvigheid in Milheeze op te vangen. Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker als men wonen en werken kan combineren. De ontwikkeling past derhalve in het ruimtelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor Milheeze.



Inrichting:

T.b.v. een goede inpassing in de omgeving is een inrichtingsplan opgesteld. Langs de rand van het perceel wordt een haag gepland met bij voorkeur beuk. Dit aansluitend bij de bestaande percelen. Tussen het perceel en de rijbaan is een grasberm met bomen gepland. In het westelijk deel van Binnenveld staan reeds losse bomen in de grasberm. Wellicht dat één van deze bomen voor een inrit moet wijken. Eveneens zijn enkele haakse parkeervakken reeds in deze berm gesitueerd. In het oostelijk deel van Binnenveld zal in de berm aan de zijde van de te ontwikkelen percelen de bomenrij doorgezet moeten worden. Hier zullen dezelfde type bomen doorgezet worden. In de berm kunnen één à twee langspareervakken toegevoegd worden in de bestaande structuur.

Bebouwing;

Het is gewenst dat de bestaande bebouwingsstructuur, huis aan voorzijde en loods erachter, op de te ontwikkelen kavels doorgezet wordt. Voor de kavel grenzend aan de Milheesestraat is het gewenst dat de

woning zich presenteert naar de Milheesestraat. Voor de loods is het gewenst dat deze vanaf de Milheesestraat uit het zicht komt te liggen door er een groensingel voor te situeren. Een ander alternatief is om de loods en de woning te integreren en vanaf de Milheesestraat het beeld van een langgevelboerderij te laten vormen. Vanaf het bedrijventerrein mag zichtbaar zijn dat het een woning en geïntegreerde loods betreft.

UITVOERING

Voor dit plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Archeologie: op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart²¹ is het perceel gewaardeerd als een gebied met een hoge archeologische verwachting dorpskern. Uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat er op het perceel géén archeologische waarde is aangetroffen;
- Bodem: naar aanleiding van onderhavig plan is er op de locatie een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Voor wat betreft het aantreffen van de asbestverdachte materialen moet alsnog een verkennend bodemonderzoek naar asbest in de grond conform NEN 5707 te worden uitgevoerd. Dit betreft de gronden rondom de boerderij waarvan de bestemming niet wordt gewijzigd. De rest van het terrein is in orde;
- Geluid: het plan wordt omsloten door twee wegen die van invloed zijn, Weijer/ Hoevense baan (80km/u) en de Milheesestraat (50 km/u). Voor beide wegen geldt een geluidszone van 200 m, echter mag een woning gebouwd worden in de bedrijf- Als de gevelbelasting lager is dan 48dB(A). De 48 dB(A) contour is gelegen op respectievelijke 134 m en 32 m. In dit plan wordt de woning in het gebied gebouwd waar de geluidsbelasting lager is dan 48 dB(A);
- Ecologie: het aspect ecologie vormt geen belemmering bij uitvoering van dit bestemmingsplan:
 - o Er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied.

21. De gemeenteraad heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld. De archeologie-beleidskaart is tevens onderdeel van de cultuurhistoriekaart. De archeologische verwachtingen en/of waarden zijn opgesteld op basis van de resultaten van intensief onderzoek. Deze beleidskaart wordt ook integraal opgenomen in de bestemmingsplannen en vervangt hiermee de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als toetsingskaart.

- o Gelet op het gebruik van het plangebied op dit moment is het niet aannemelijk dat er bijzondere soorten voorkomen.
 - o In het plangebied zijn algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, egel en mol. Hiervoor geldt een afwijking zonder gedragscode. De uitvoerbaarheid als bedoeld in de Wro komt hiermee derhalve niet in het geding.
- Externe veiligheid
 - o de geplande woning ligt deels binnen het invloedsgebied van een LPG tankstation. Het perceel is echter dusdanig groot, dat het aannemelijk is om de geplande woning buiten het invloedsgebied voor LPG te houden. In dit geval hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden ter verantwoording van het groepsrisico.
 - o Het gehele perceel is gelegen in de effectafstand 1% lethaliteitsgrens. Binnen de grens van dit gebied is een kans aanwezig dat 1% van de blootgestelde (onbeschermde) aanwezigen overlijdt als gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen bij het LPG tankstation. Dit is een risico, maar toegestaan. Wanneer de mogelijkheid geboden wordt om wel binnen het invloedsgebied een woning te bouwen, dan dient eerst het Groepsrisico verantwoord te worden. Hierover dient het college van B&W een besluit te nemen. Geadviseerd wordt om geen woning toe te staan binnen de contouren van het invloedsgebied.
- Lucht: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project (<1500 woningen), en is geen nader onderzoek nodig;
- Milieuzonering: *Dit plan*: het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met bedrijven en woningen. In het gebied mogen alleen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden, conform 'Bedrijven en Milieuzonering' (paragraaf 2.3) gelden hiervoor de afstanden van respectievelijk 0 m en 10 meter;
- Verkeer: Op het terrein dient ruimte te worden gereserveerd voor het parkeren. Ook voor het bedrijf zijn een aantal parkeervakken gesitueerd. De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling van onderhavig plan niet in belangrijke mate veranderen. In het kader van verkeer is onderhavig plan haalbaar.
- Water: het plan bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met één bedrijfskavel. Het totale bedrijventerrein is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Het bestemmingsplan is op het gebied van water uitvoerbaar.

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

4.1.4 Financiële haalbaarheid

De gemeente is eigenaar van de grond in het plangebied. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is dan ook niet van toepassing. De gemeente zal de grond verkopen. In de verkoopprijs zijn de kosten van de grondexploitatie verrekenend.

4.2 Kapelakker 21 in Milheeze

4.2.1 Planbeschrijving

De gerealiseerde bouwhoogte van de woning aan Kapelakker 21 in Milheeze voldoet niet aan de maatvoering van het geldende bestemmingsplan 'Milheeze Zuidrand', uitwerking van het moederplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Om de woning te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 24-1-2012 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek medewerking te willen verlenen.

4.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- Huidige situatie: het perceel Kapelakker 21 in Milheeze is gelegen in Milheeze Zuidrand. In de Verordening Ruimte ^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} is het plangebied aangeduid als "bestaand stedelijke gebied" ^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.}, het plan past daarmee in het provinciaal beleid. In het huidige In het huidige bestemmingsplan 'Milheeze Zuidrand' is het perceel bestemd als wonen. Daarbij worden woningen met een goot- en bouwhoogte toegestaan van resp. 5,80m en 8,80m. Met behulp van een binnenplanse ontheffing (10% afwijking), is op verzoek van de aanvrager eerder medewerking verleend aan afwijkende goot- en bouwhoogte van resp. 6,10m en 9,20m. Tijdens een bouwcontrole op 1-5-2009 is echter geconstateerd dat in afwijking van deze ontheffing een woning met een bouwhoogte van 10,20m is gebouwd. Om de woning te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



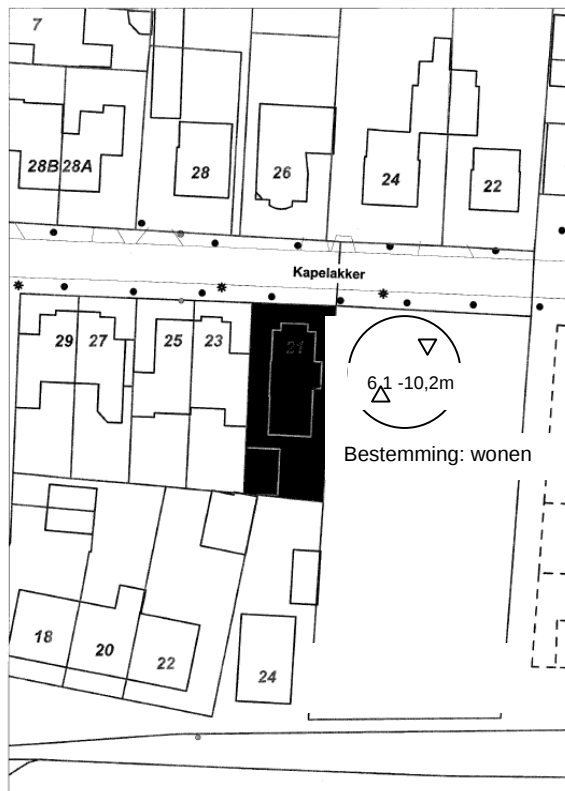
De beleidsmedewerker beeldkwaliteit heeft daarvoor de volgende argumenten:

De woning aan de Kapelakker 21 ligt in de nieuwe dorpsrand van Milheeze. In het bestemmingsplan en de beeldkwaliteitrichtlijnen is hier op ingespeeld. De buitenste bebouwing krijgt een landelijke uitstraling met als hoofdkenmerk een horizontale geleding, meer kap dan muur en een informele setting van de bebouwing (een nieuwe rafelrand). De tweede lijn is vrijer en vormt de overgang tussen het landelijke bouwen en de dorps bebouwing. De woningen zijn twee lagen met kap met een maximale nokhoogte van... ?De woning Kapelakker 21 behoort tot deze bouwlijn.

Nu de nok- en goothoogte hoger is dan bepaald, valt de woning op door zijn rijzige gestalte en hoge nok. Zowel vanaf de kapelakker als vanaf de buitenzijde van het dorp is de woning opvallend aanwezig. Op basis van beeldkwaliteit is de bebouwing te hoog. Is dit erg? Los van het feit dat de regels hier willens en wetens overtreden zijn, valt het huis niet volledig uit de toon. In een dorpslint is enige grilligheid in bouwhoogte en volumeafwijking voorstelbaar. Sloop en terugbouw op basis van de geldende regels is gezien het huidige beeld niet noodzakelijk.

Mijn advies is de huidige situatie te legaliseren middels een bestemmingsplanwijziging (mee laten doen in het nieuwe bestemmingsplan) en de mensen als signaal ruim te laten betalen voor de procedure.

- Nieuwe situatie: In het bestemmingsvlak 'wonen' wordt een max. goot- en bouwhoogte opgenomen van resp. 6,10m en 10,20m:



Nieuwe situatie

4.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid:

In de legesverordening 2011 wordt bij de bestemmingswijzing een onderscheid gemaakt naar lichte²²-, middelzware²³- en zwaardere²⁴ aanpassingen. Omdat het een legalisatie betreft, wordt voorgesteld deze planontwikkeling als zware aanpassing te beoordelen en ten gevolge hiervan € 7.500,- procedure kosten voor de bestemmingsplanherziening in rekening te brengen²⁵. Na het vaststellingsbesluit (± september 2012) door de raad kunnen bij de aanvrager ook de bijbehorende legaliserende bouwkosten in rekening worden gebracht van ± € 508 en extra bouwleges van ± € 408. Tijdens een bouwcontrole op 11-10-2006 is tevens geconstateerd dat de gerealiseerde bouwhoogte van de garage niet aan de huidige regelgeving voldeed. De vergunde omgevingsvergunning incl. de binnenplanse ontheffing van 10%, staat een bouwhoogte toe van 5,2m. Tijdens de bouwcontrole bleek echter een bouwhoogte van 6,30m. te zijn gebouwd. T.b.v. de legalisatie hiervan is recentelijk (13-1-2012) door de afdeling Omgevingsvergunning een artikel 2.12 punt 1 onder a onder 2^o WABO - artikel 4 BOR verleend. In de bijlage zijn de argumenten hiertoe opgenomen. De legeskosten voor de ontheffingsprocedure bedroeg € 500,-. Omdat de afdeling Omgevingsvergunning ervoor gekozen heeft, hiervoor 2 afzonderlijke procedures te voeren, wordt voorgesteld wordt om de procedure kosten voor de legalisatie van de garage (€ 500,-) in mindering te brengen op de kosten t.b.v. de legalisatie van de woning.

22. Wat betreft zwaarte vergelijkbaar met de artikelen 19.2 en 19.3 van de voor 1 juli 2008 actieve Wet ruimtelijke ordening.

23. Wat betreft zwaarte vergelijkbaar is met ure artikel 19.1 van de voor 1 juli 2008 actieve Wet ruimtelijke ordening

24. Wat betreft zwaarte vergelijkbaar is met de procedure artikel 10 van de voor 1 juli 2008 actieve Wet ruimtelijke ordening

25. Vanaf 1-1-2012 geldt de legesverordening 2012. Hierin wordt geen onderscheid meer gemaakt in de zwaarte van de procedure, het standaard tarief bedraagt hier € 7.500.

- Maatschappelijke haalbaarheid:

1. *De gerealiseerde bouwhoogte van de woning voldoet niet aan de huidige regelgeving. Om de woning te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk:* het geldende bestemmingsplan 'Milheeze Zuidrand' staat bij woningen een goot- en bouwhoogte toe van resp. 5,80m en 8,80m. Met behulp van een binnenplanse ontheffing (10% afwijking), is op verzoek van de aanvrager eerder medewerking verleend aan afwijkende goot- en bouwhoogte van resp. 6,10m en 9,20m. Hiervoor zijn indertijd geen extra legeskosten in rekening gebracht. Tijdens een bouwcontrole op 1-5-2009 is echter geconstateerd dat in afwijking van deze ontheffing een woning met een bouwhoogte van 10,20m is gebouwd. Om de woning te legaliseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
2. *Een hogere bouwhoogte is vanuit beeldkwaliteit aanvaardbaar.*
3. *De benodigde planstukken worden door de aanvragers aangeleverd.*
4. *De aanvraag tot afwijken van bouwhoogte is eerder ingediend (4 augustus 2009) dan de vaststelling van het "Integraal uitvoeringsplan toezicht en handhaving 2011-2012" (19-4-2010). De aanvraag tot afwijken van bouwhoogte is in strijd met het "Integraal uitvoeringsplan toezicht en handhaving 2011-2012". Hierin is het volgende opgenomen: "Niet nageleefde vergunningen kunnen ook alleen worden gelegaliseerd door middel van vergunningen waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verleend. Als wel een ontheffing noodzakelijk is zal deze worden geweigerd. Dat betekent dus dat de legaliserende vergunning niet kan worden verleend. De consequentie daarvan is dat er handhavend moet worden opgetreden". De aanvraag tot afwijken van bouwhoogte is echter ingediend op 4 augustus 2009, ruim voor de vaststelling van voornoemd beleid.*

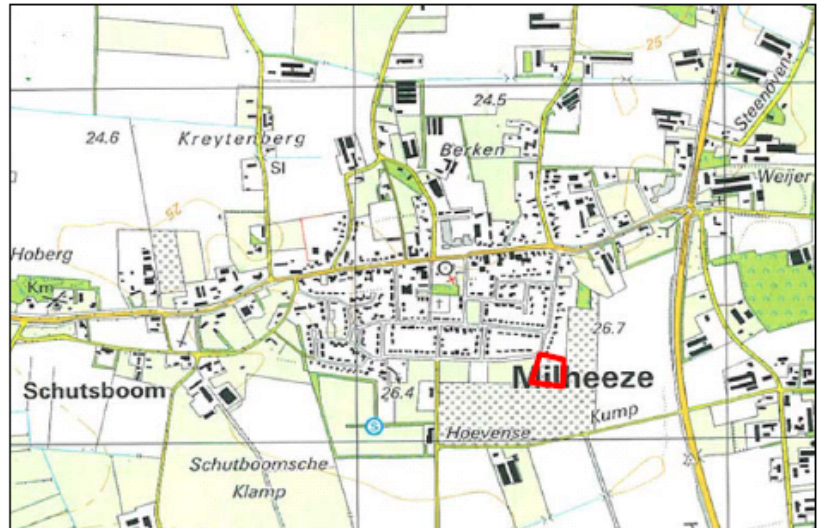
4.3 Milheeze-Zuid, fase 4 in Milheeze

4.3.1 Planbeschrijving

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens 11 grondgebonden woningen aan de Millekens te realiseren. Deze woningen maken onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan "Milheeze-Zuid, fase 4" bestaande uit totaal veertien woningen. Als gevolg van geconstateerde milieubelemmeringen worden drie geplande grondgebonden woningen aan de zuidoostzijde van het stedenbouwkundig plan nu niet meegenomen.

Milheeze zuid:

In 2004 is de gemeente gestart met de ontwikkeling van het wijzigingsplan "Milheeze Zuidrand". Hiervoor is in het moederplan "Bakel, Milheeze en de Rips" reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Onderliggende motivatie hiervoor was dat het stedelijke karakter niet aansloot op het karakter van het dorp. Zo bestond er geen vloeiende overgang naar het omliggende landelijk gebied met open karakter. Het bouwen van woningen aan de zuidkant geeft de mogelijkheid hier een afrondende dorpsrand van te maken. Naar aanleiding van dit wijzigingsplan zijn de toegestane woningen en infrastructuur ontwikkeld. Begin 2009 is het oostelijke deel vastgesteld, waarop woningen zijn gerealiseerd.



Topografische kaart Milheeze met daarop aangegeven het plangebied.

Milheeze-Zuid, fase 4

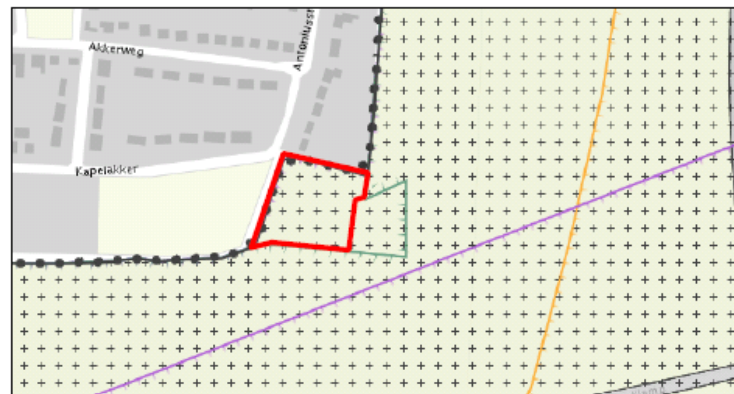
Het onderhavige plangebied ligt oostelijk van Milheeze Zuid, fase 4 in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", waarin het bestemd is als 'agrarisch'. Het plan bestaat uit de ontwikkeling van 11 grondgebonden woningen. Omdat voor dit gebied geen wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 9-9-2011 besloten in principe aan bovengenoemd verzoek medewerking te willen verlenen.

4.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- Huidige situatie: de gronden voor de voorgenomen ontwikkeling zijn gelegen aan de zuidrand van het dorp Milheeze. In het huidige bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010" is het perceel bestemd 'agrarisch' met de dubbelbestemming 'waarde – oude akker'. Tevens is de gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone - IHCS' opgenomen. In de Verordening Ruimte is het plangebied aangeduid als "stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling". Het plan past daarmee in het provinciaal beleid.



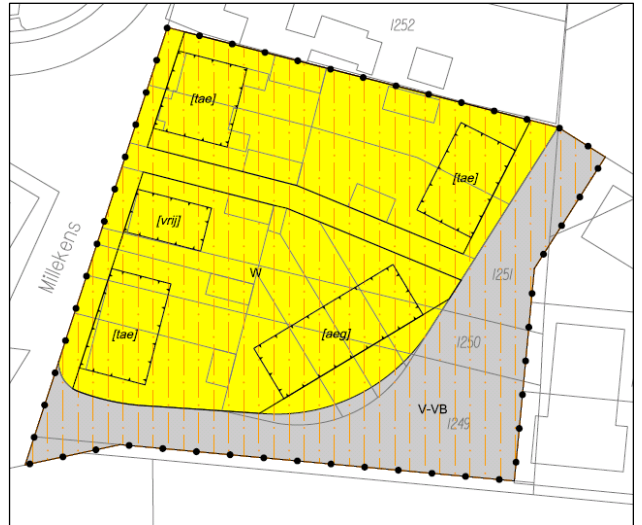
Uitsnede uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010". Het plangebied voor de realisatie van elf woningen is met een rode contour aangegeven. Bron: RO-online.

- Nieuwe situatie: bestemming 'wonen' t.b.v. vrijstaande- en aaneengebonden woningen. Daarnaast is voor de nieuwe ontsluitingsweg (over het bestaande veldpad: een oude verbinding van de Antoniusstraat naar de Rooiweg) de bestemming 'verkeer-verblijfsgebied' opgenomen.

UITVOERING:

Voor dit plan zijn diverse onderzoeken uitgevoerd:

- Archeologie: volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant heeft het gehele plangebied een middelhoge tot hoge archeologische verwachting. Op de IKAW-kaart heeft het plangebied een hoge archeologische trefkans. Er is sprake van een bolle-akkercomplex. In juli 2011 zijn door ADC ArcheoProjecten in het plangebied twee proefsleuven gegraven van 4 meter breed en 25 meter lang. Het proefsleuvenonderzoek leverde geen archeologische sporen op.
- Bodem: door Archimil B.V. is in augustus 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor de onderhavige ontwikkeling;
- Bedrijf en milieuzonering: in of nabij het plangebied bevinden zich geen bedrijven met activiteiten die belemmeringen opleveren voor de woningbouw ten aanzien van de aspecten stof- en geluidhinder;
- Cultuurhistorie: op de Cultuurhistorische Kaart is een deel van het ontwikkelgebied ingetekend met de waarde 'zandwieling' en 'oude akker'. De waarde oude akker geldt voor heel Milheeze en dus ook voor dit gebied. De waarde zandwieling geldt vooral voor de geplande drie woningen op het perceel c1788. Door ontwikkeling kan de waarde aldaar aangetast worden. Vanwege milieuaspecten worden deze woningen nu niet meegenomen in het bestemmingsplan, maar in een eventueel toekomstige ontwikkeling van de oostrand van Milheeze;
- Geluid: artikel 74 eerste lid van de Wet geluidhinder bepaalt dat geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is bij wegen die zijn aangeduid als woonerf dan wel waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt, uitgesloten zijn van dit eerste lid. Ter plaatse van de Millekens geldt een snelheidsregime van 30 km/uur;
- Externe veiligheid:
 - o Inrichtingen: uit de risicokaart van de Provincie blijkt dat er zijn geen bedrijven in de omgeving van de Millekens in Milheeze aanwezig die in het kader van onderhavig project relevant zijn in het kader van de BEVI;
 - o Transport: in de nabije omgeving van het plangebied aan de Millekens in Milheeze zijn geen wegen gelegen die opgenomen zijn in de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen;
 - o Luchthavens:
 - het plangebied is gelegen in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 meter, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het plan overschrijdt deze hoogte zeker niet. Het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd.
 - Het plangebied is tevens gelegen binnen de IHCS, obstakels mogen in deze zone niet hoger zijn dan 45 meter. Ook deze hoogte wordt binnen het plangebied niet bereikt.
- Geur: voor het te ontwikkelen gebied voor woningbouw ten zuiden van Milheeze zijn de geurcontouren van de volgende bedrijven gekeken: Hoevense Kamp 4 (bedrijf is beëindigd); Hoeven 2: Kippenhouderij, vergunning 18-05-2010, 22.490 OuE/m3 en • Heikamp 4: Varkenshouderij, vergunning 02-05-1983, 36.800 OuE/m3. Binnen de 3 OuE/m3 kunnen geen woningen of andere geurgevoelige objecten worden gebouwd. Dit betekent dat de drie woningen op het perceel C 1788. niet in onderliggend ontwikkelplan worden meegenomen en dat alleen de juridisch-planologische basis gelegd voor de bouw van elf woningen die buiten de contour vallen.



- Flora en fauna: In juni 2011 is door Staro Natuur en Buitengebied een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat:
 - o het plangebied niet nabij een Natura 2000 gebied, Beschermde Natuurmonument, Nationaal Landschap, Nationaal Park of Wetland ligt;
 - o het plangebied is niet gelegen in of nabij de EHS. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen effect op een beschermd natuurgebied;
 - o mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een ontheffing: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen;
 - o mogelijk komen in het onderzoeksgebied vleermuizen voor die vermeld staan op FFlijst 3 en strikt beschermd zijn. Ten aanzien van foerageergebied geldt dat hieraan geen negatieve effecten optreden;
 - o de voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst vogels en zijn strikt beschermd. Dit aspect vormt ook geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling, mits voldaan wordt aan de voorwaarden die zijn gesteld in de Quickscan Flora- en fauna.
- Kabels en leidingen: Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd;
- Luchtkwaliteit: nvt: onderhavig plan betreft de realisatie van negen grondgebonden woningen;
- Watertoets: het totaal verhard oppervlak dat gerealiseerd wordt bedraagt ongeveer 2700 m², waarvan 1500m² aan verhard oppervlak van de woningen en bijgebouwen.
 - o binnen het plangebied komt een gescheiden rioolstelsel. Het afvalwater kan worden gekoppeld aan de vuilwater riolering die op de Millekens en Kapelakker ligt;
 - o regenwater van verhardingen moet in het gebied worden vastgehouden. Op openbaar terrein kan infiltratieriolering worden aangelegd. Geschat wordt dat het mogelijk is om 170 m infiltratie riolering met diameter 600 mm kan worden aangelegd. In en rondom de buizen is dan een waterberging van circa 85 m³ te realiseren. In het plan komt ook een kleine groene brink die mogelijk als overloop kan worden ingericht vanuit de infiltratie riolering. Daarnaast mag er ook water op straat komen te staan bij een T=100 situatie omdat de woningen hoger worden gebouwd als het straatpeil. Al met al geeft dit voldoende ruimte om waterschade te voorkomen bij een T=100 situatie.

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

4.3.4 Financiële haalbaarheid

De gronden van het plan zijn in het bezit van de gemeente Gemert-Bakel. Derhalve is geen exploitatie- en/ of planschade overeenkomstig nodig.

5. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de regeling van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in dit bestemmingsplan, juridisch zijn vertaald. Deze paragraaf vormt de inleiding, daarna zal worden ingegaan op de bestemmingsregeling en de beschrijving per bestemming.

Het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” bestaat uit de planstukken:

- de verbeelding, schaal 1:1000
- de regels inclusief bijlagen
- de toelichting inclusief bijlagen

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding (schaal 1:1000) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels. Het bestemmingsplan bezit in overwegende mate een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

5.2 Bestemmingsregeling

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het woongebied van de kern van Bakel, Milheeze en De Rips. In de regels wordt het gebruik van de gronden geregeld, worden bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing gegeven en worden regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken uiteengezet. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels; regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwregels geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;

- wijzigingsbevoegdheid.

Hierbij moet worden opgemerkt dat per bestemmingsregel niet alle genoemde bepalingen aan de orde hoeven te zijn.

Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Hierin zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels opgenomen. De algemene afwijkingsregel is opgenomen om enigszins te kunnen afwijken van de geplande indeling zoals weergegeven in de bouwgrenzen, maten en normen en de profielen. De regeling dat een afwijking van de toegestane maten met 10% mogelijk is, is niet opgenomen. Deze regeling is geschrapt vanwege de onnodige bureaucratische handeling die deze afwijkingsbevoegdheid met zich mee brengt op het moment dat architecten of particuliere verzoekers een bouwaanvraag indienen die minimaal afwijkt van de toegestane bouwmaatvoeringen. Door het college van burgemeester en wethouders wordt bij dergelijke minimale afwijkingen namelijk altijd medewerking verleend. De algemene wijzigingsregels zijn opgenomen in verband met ander buiten dit plan te voeren beleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk is een regel opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht. Hierin is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Als laatste regel is de slotregel opgenomen.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Hoofdgebouwen

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een ontheffing ex artikel 19 van de Wet 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.

6.2 Planschade

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

6.3 Financiële uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan. Als zodanig zijn er geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Voor wat betreft de zes ontwikkelingslocaties zijn per ontwikkeling anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemer waaruit de financieel - economische uitvoerbaarheid blijkt. Voor de kosten voor het onderhavige bestemmingsplan is een voorziening bepaald in de gemeentebegroting.

7 PROCEDURE

7.1 Vooroverleg

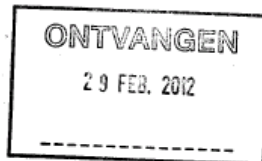
Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, is het plan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ter advies vooraf aan verschillende instanties aangeboden.

7.1.1 Overlegreacties

Provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester en
wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67 45 60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 28 FEB. 2012

Onderwerp

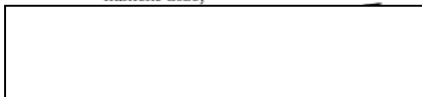
Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'.

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

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling

Datum

28 februari 2012

Ons kenmerk

C2063355/2899452

Uw kenmerk

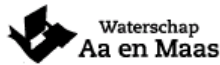
-



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

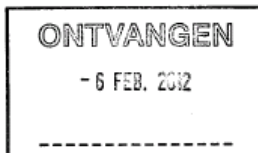


Waterschap Aa en Maas



Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GS 's-Hertogenbosch

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



Datum 2 februari 2012

Ons kenmerk 302148

Doorkiesnr. 073 61 56 857

Onderwerp Reactie voor ontwerpbestemmingsplan
Bakel, Milheeze en De Rips 2012

Geachte mevrouw Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips 2012".

Het plan

Het plan is in grote lijnen een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan heeft betrekking op de drie woonkernen: Bakel, Milheeze en De Rips.

Tevens zijn in het plan 4 nieuwe ontwikkelplannen opgenomen. Het betreft de volgende locaties:

1. Dorpstraat 64 in Bakel;
2. Binnenveld ongen. in Milheeze;
3. Kapelakker 21 in Milheeze;
4. Milheeze-Zuid.

Reactie

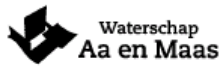
Binnenveld ongen. in Milheeze

Graag de waterparagraaf verder uitwerken op basis van de "uitgangspunten watertoets" (zie bijlage). Tevens een getalsmatig uitwerking van de gevolgen van de ontwikkeling ten aanzien van verhardoppervlak.

Bijlage(n): 1

Werken met water. Voor nu en later.





Verder hebben wij geen verdere op- of aanmerkingen. Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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

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



7.2.Ontwerp-bestemmingsplan

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012" is aan de gemeenteraad in de vergadering van 5 juli 2012 voorgesteld de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

7.2.1 Beantwoording zienswijzen

Het ontwerp-bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips 2012" heeft met ingang van 2 april 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2012 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen.

In deze bijlage paragraaf zijn alle ingediende zienswijzen verwerkt. Er is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is, wat de zienswijze inhoudt en of naar aanleiding van de beantwoording het bestemmingsplan wordt aangepast.

7.2.1.1 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft Wintraecken Advies B.V. namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 en 14 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De reden waarom appellant een zienswijze wenst in te dienen, is gelegen in het feit dat de bestemming 'detailhandel' van zijn perceel is afgehaald. De heer De Koning wil dat deze bestemming behouden blijft om zijn bedrijfsperceel/ bedrijfspand een detailhandelsfunctie te kunnen geven. Een dergelijke functie is thans gewenst, aangezien Koning Koudetechniek gaat verhuizen naar bedrijventerrein Bolle Akker. Hij is derhalve druk doende om een geschikte huurder te vinden voor zijn bedrijfsperceel / bedrijfspand. De kans is groot dat dit een detailhandelsvestiging zal worden, maar zonder een detailhandelbestemming is een dergelijk gebruik niet toegestaan. Bij brief van 1 mei 2012 heeft de gemeente Gemert-Bakel (zie 7.1) laten weten dat aan u wordt voorgesteld om het perceel N2144 weer de bestemming 'detailhandel' te geven, conform de wens van de heer De Koning. Namens de heer De Koning verzoek ik u derhalve om ermee in te stemmen dat de bestemming 'Detailhandel' weer wordt teruggegeven aan het perceel;

Beantwoording

Hoewel appellant in zijn zienswijze uitgaat van Auerschootseweg 17, blijkt uit de gegevens van de BAG dat zijn bedrijf Koning Koudetechniek/ Gema B.V is gevestigd aan het aangrenzende perceel: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144. Daarnaast bezat 'het perceel Auerschootseweg zowel in het

vorige- als het huidige bestemmingsplan de bestemming 'bedrijf-A' In onze beantwoording gaan wij dan ook uit van dit perceel N2144.

Gezien de strijdigheid van het huidige gebruik door Koning Koudetechniek BV is in het ontwerp-bestemmingsplan de bestemming van het perceel gewijzigd van detailhandel' naar 'bedrijf-A' (t.o.v. van het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips, 2002'). De eigenaar geeft echter aan voornemens te zijn met het bedrijf Koning Koudetechniek BV te verhuizen naar het bedrijventerrein Bolle Akker (door hier een kavel aan te kopen) en het achterblijvende perceel N2144 te willen verhuren aan Van Rijsingen Diepvries (wel passend binnen de bestemming "detailhandel"). Het cluster Vastgoed is op de hoogte van dit voornemen. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld de bestemming 'detailhandel' voor dit perceel terug op te nemen.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor Beekakker 1 in Bakel, perceel N2144, de bestemming te wijzigen naar 'detailhandel'. Daarnaast geldt voor dit perceel (conform het ontwerp-bestemmingplan) de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". De eigenaar is van dit voorstel middels een brief (d.d. 1 mei 2012) in kennis gesteld.

7.2.1.2 Locatie: Beekakker 1 in Bakel, perceel N2143

Ontvankelijkheid

Op 2 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 7 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips verzoeken wij om de bestemming Algemene detailhandel en ambachtelijke bedrijven op ons perceel Beekakker 1 5761 EN Bakel te behouden en niet te wijzigen in Bedrijf-A zoals in het ontwerp staat omschreven. Op ons verzoek is deze bestemming reeds in 2002 gewijzigd in 'detailhandel en ambachtelijke bedrijven' (zie bijgevoegde kopie in bijlage 7.2). Het wijzigen van de bestemming in 'bedrijf-A' zou voor ons betekenen:

- dat wij illegaal een showroom runnen met verkoop van auto's, scootmobielen, smeermiddelen radio's en meerdere aanverwante artikelen;
- ons pand een enorme waardedaling krijgt bij eventuele verkoop in de toekomst (wat verantwoord is);
- dat het pand moeilijker verkoop of verhuurbaar is voor andere verkoop activiteiten (wat voor ons onacceptabel is).

Wij zien dan ook geen reden om de bestemming om te zetten in Bedrijf-A en verzoeken wij de huidige bestemming in stand te laten.

Beantwoording

In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' is gezien de strijdigheid van het huidige gebruik (o.a. uitbaten van een reparatiewerkplaats en een showroom) de bestemming gewijzigd (t.o.v. van het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips, 2002') van 'detailhandel met ambachtelijke dienstverlening' naar 'bedrijf-A'.

Hoewel in de genoemde brief, in tegenstelling tot de zienswijze van appellant wordt aangegeven dat bij de vaststelling het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, 2002' middels een ambtelijke aanpassing de bestemming van het perceel Beekakker 1 in Bakel wordt gewijzigd van 'detailhandel' naar 'bedrijf-A' is deze te zijner tijd niet doorgevoerd. Met als gevolg dat op 26 september 2002 het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is vastgesteld met voor voorgenemd perceel de bestemming 'detailhandel'. Op basis van huidige rechten wordt dan ook voorgesteld voor het perceel de bestemming 'detailhandel' op te nemen. Om het huidige gebruik door het reparatiebedrijf met showroom mogelijk te maken wordt daarom ook voorgesteld voor het perceel de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – reparatiewerkplaats' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – showroom' op te nemen.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voorstel het perceel Beekakker 1 in Bakel, perceel N2143, de bestemming 'detailhandel' met de functieaanduidingen: 'specifieke vorm van detailhandel – reparatiewerkplaats' én 'specifieke vorm van detailhandel – showroom' op te nemen. Daarnaast geldt voor dit perceel (conform het ontwerp-bestemmingplan) de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". De eigenaar is reeds van dit voorstel op de hoogte gebracht middels een brief (d.d.7 mei 2012).

7.2.1.3 Locatie: Beekakker 1 in Bakel perceel N1720

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 11 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

In het vigerende bestemmingsplan is aan het gehele perceel Beekakker 1 de bestemming 'detailhandel' toegekend. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit perceel volgens de digitale verbeelding bestemd tot 'bedrijf-A'. Ik ben van mening dat de nu opgenomen bestemming 'bedrijf-A' sterk beperkend is ten opzichte van de vigerende bestemming, waarbinnen detailhandel is toegestaan. Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande en het plan zodanig gewijzigd vast te stellen, opdat de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van mijn perceel niet minder zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

Onderliggen perceel wordt door appellant verhuurd aan CFS B.V.²⁶ In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' is gezien de strijdigheid van het huidige gebruik de bestemming gewijzigd van 'detailhandel' naar 'bedrijf-A'.

Indien de bestemming conform het verzoek van appellant wordt gewijzigd naar 'detailhandel' dient handhavend worden opgetreden. Op 21 mei 2012 hebben wij hierover telefonisch gevoerd met appellant. Wij hebben haar voorgelegd dat er twee mogelijkheden zijn: enerzijds bestemmen conform huidige gebruik (Bedrijf-A) of anderzijds de bestemming van het vigerende bestemmingsplan (detailhandel) overnemen met eventueel handhaving als gevolg. Appellant geeft aan in principe niet tegen de wijziging te zijn, mits zij (bij eventuele verkoop) niet in haar huidige rechten wordt beperkt.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Beekakker 1 in Bakel (perceel N1720) de bestemming uit het ontwerp-bestemmingsplan 'bedrijf-A' overnemen. Daarnaast geldt voor dit perceel (conform het ontwerp-bestemmingplan) de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3".

- *Kanttekening*: als gevolg van de bestemmingswijziging zou appellant een planschade verzoek in kunnen dienen.
- *Weerlegging*:
 - o Bij de behandeling van het planschadeverzoek zal o.a. beoordeeld worden in het kader van 'voorzienbaarheid'. Dat wil zeggen: indien een perceel gedurende een langere periode ($\pm$ 1 planperiode) in strijd met de bestemming wordt gebruikt, is het redelijk om nu conform dit gebruik te bestemmen. Omdat het perceel al vanaf 2001 (koopjaar) als zodanig wordt gebruikt, het gebruik door CFS daarmee kan worden gecontinueerd én daarmee het handhavingstraject kan worden vermeden, achten wij het redelijk om het perceel conform het huidige gebruik te bestemmen.
 - o Daarnaast achter wij dat er sprake is van 'passieve' risicoaanvaarding: *'wanneer een eigenaar van een onroerende zaak gedurende lange tijd de op grond van het vigerende planologische regime bestaande gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden onbenut laat, waardoor hij onder omstandigheden geacht wordt het risico te hebben aanvaard dat deze bestaande gebruiks- en/of bebouwingmogelijkheden op den duur als gevolg van een planologische wijziging zouden vervallen. In voorkomend geval dient dan ook beoordeeld te worden of een*

26. CFS maakt machines voor de verwerking voedingsmiddelen zoals vlees, vis en kaas.

aanvrager om tegemoetkoming in planschade voldoende concrete pogingen heeft gedaan om de voorheen aanwezige, maar met de betreffende schadeveroorzakende planologische maatregel vervallen gebruiks- en/ of bebouwingsmogelijkheden daadwerkelijk en tijdig te benutten' (o.a. ABRS 1februari 2000, inzake Van der Wal B.V. en H. van der Wal/gemeente Ferweradeel). De omstandigheden van verhuur voor een andere functie gedurende bijna de gehele planperiode geeft te meer aan dat appellant geen aanspraak heeft gemaakt en ook nooit dit heeft getracht. De huidige verhuur is in strijd met de bestemming, maar maakt dit oordeel niet anders. Te meer de huurder nog steeds huurt en ook de verwachting is dat er de komende planperiode geen verandering in komt. Ook daarom achter wij het redelijk om nu conform het huidige gebruik te bestemmen. Omdat het perceel al vanaf 2001 (koopjaar) als zodanig wordt gebruikt, het gebruik door CFS daarmee kan worden gecontinueerd én daarmee het traject tot handhaving kan worden vermeden, achten wij het redelijk om het perceel als zodanig te bestemmen.

7.2.1.4 Locatie: Beekakker 4 in Bakel, perceel 2145

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft Wintraecken Advies B.V. namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 14 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. De reden waarom appellant een zienswijze wenst in te dienen, is gelegen in het feit dat de bestemming 'detailhandel' van zijn perceel is afgehaald. De heer Poulussen wil dat deze bestemming behouden blijft om zijn bedrijfspand een detailhandelsfunctie te kunnen geven.

Beantwoording

In het verleden, voor 2002, waren de percelen van appellanten 2.1 tot en 2.3 in eigendom van de heer Poulussen en vormde met zijn huidige perceel een eigendom. Er was toen meubelgroothandel gevestigd en als dusdanig bestemd. Het huidige perceel wordt momenteel gebruikt voor wonen. Daarnaast staan er enkele loodsen. In het huidige bestemmingsplan uit 2002 is het perceel reeds bestemd als 'bedrijf-A'. Deze bestemming is overgenomen in onderliggend ontwerp-bestemmingsplan. Het lijkt er op dat gedurende planperiode een klein deel van het toenmalige perceel met de bestemming detailhandel niet is verkocht.

Conclusie

Conform het huidige bestemmingsplan en eigendomsverhoudingen voor het perceel Beekakker 4 in Bakel de bestemming van het ontwerp-bestemmingsplan 'bedrijf-A' in stand te houden.

7.2.1.5 Locatie: Beekakker 5 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 10 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 11 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is bovengenoemd perceel bestemd als 'bedrijf A'. Volgens de digitale gegevens die op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn is aan mijn perceel geen nadere functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf toegekend.
2. Volgens de bijlage bij de regels is mijn bedrijf ingedeeld in de SBI code 51.1 Binnen gronden met de bestemming Bedrijf - A zijn conform de regels bedrijven in bepaalde milieucategorieën toegestaan, dit in combinatie met de bijlage bij de regels. De in de bijlage bij de regels opgenomen SBI code voor mijn bedrijf is niet correct. Volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering is een aannemersbedrijf zoals mijn bedrijf ingedeeld in de SBI code 2008, nummer 41 ,42, 43 en vervolgens 0, aangezien mijn bedrijf een oppervlakte heeft van meer dan 2000m².

De in de bijlage vermelde SBI code 51.1 is niet correct. Mijn zienswijze ten aanzien van dit onderdeel is dan ook gericht op deze foutieve SBI code en indeling.

Ik ben van mening dat de nu opgenomen bestemming Bedrijf - A in combinatie met de bijlage bij de regels en de daarin aan mijn bedrijf toegekende SBI code, beperkend zijn ten opzichte van de vigerende bestemming. Mijn zienswijze is dan ook daar tegen gericht. Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen overeenkomstig het bovenstaande en het plan zodanig gewijzigd vast te stellen, dat mijn bedrijf van de juiste SBI code is voorzien in de bijlage bij de regels, en bovendien van de correcte functieaanduiding wordt voorzien op de verbeelding, opdat de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden van mijn perceel niet minder zijn dan in het vigerende bestemmingsplan.

Beantwoording

1. Conform het huidige bestemmingsplan uit 2002, is in het ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Beekakker 5 in Bakel de bestemming 'bedrijf-A' opgenomen. Net als in het huidige bestemmingsplan is in de verbeelding van het huidige bestemmingsplan op het perceel géén aanduiding 'aannemingsbedrijf' opgenomen. Een dergelijke aanduiding is juist beperkend voor het gebruik en kan bij eventuele verkoop van het perceel tot een waardevermindering leiden. Op andere solitaire locaties, is een dergelijk aanduiding juist opgenomen om alleen dergelijke bedrijven toe te staan om daarmee de omgeving te beschermen. Op een locatie zoals Beekakker 4 waar meerdere bedrijven zijn geconcentreerd is een beperking minder noodzakelijk;
2. Het ontwerp-bestemmingsplan kent twee bijlagen:
 - Bijlage 1a: waarin de staat van bedrijven is opgenomen op basis van een handreiking van de VNG: 'Bedrijven en milieuzonering; handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk'. Hierbij worden activiteiten gerangschikt naar SBI-code van 2008²⁷. De SBI-code 2008 voor een bouwbedrijf groter dan 2000m² bedraagt 41, 42, 43;
 - Bijlage 1b: waarin een lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten t.b.v. het woongebied Bakel, Milheeze en de Rips is opgenomen gerangschikt naar bedrijven. Hierin is voor Beekakker 5 de SBI-code 51.1 opgenomen. De opgenomen lijst welke is gebaseerd op de VNG-lijst blijkt echter niet actueel m.b.t. het eigendom en de SBI-code. Aan de gemeenteraad wordt daarom voorgesteld de datum van de lijst (d.d. september 2011 te vermelden) en de kolom met de SBI-code uit deze lijst te verwijderen. In combinatie met lijst 1a staat van bedrijven/ activiteiten kan de bijbehorende SBI-code 2008 worden opgezocht. Op 21 mei 2012 hebben wij hierover telefonisch gevoerd met appellant. Zij geeft aan in principe niet tegen de wijziging te zijn, mits zij niet in haar huidige rechten wordt beperkt.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Gezien de nadelige gevolgen voor appellant wordt voorgesteld de bestemming voor het perceel Beekakker 5 van het ontwerp-bestemmingsplan 'bedrijf-A' in stand te houden;
2. De lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten (bijlage 1b) aanpassen door de datum van de opgenomen lijst (d.d. september 2011) te vermelden én de kolom met inmiddels verouderde SBI-code uit deze lijst te verwijderen. In combinatie met lijst 1a staat van bedrijven/ activiteiten kan de bij het bedrijf bijbehorende SBI-code 2008 worden opgezocht.

7.2.1.6 Locatie: Dakworm 1a in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

27. De Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008 van het Centraal Bureau voor de Statistiek komen vrijwel overeen met de Bedrijfsindeling van de Kamer van Koophandel (BIK-codes).

Tijdens het indienen van de schetsen jongstleden 3 mei 2012, voor het oprichten van een schuur en een overkapping, en het slopen van een bestaande schuur gelegen op het perceel Dakworm 1 a te Bakel, kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze sectie N nr. 2127, blijkt dat er nieuw ontwerp-bestemmingsplan ligt voor betreffende kavel. In het nieuwe ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming "wonen" van toepassing geworden. Tijdens het gesprek werd aangegeven door de medewerkster van de gemeente dan men zich strikt moet houden aan de nieuwe bouwregels en dat afwijkingen hiervan niet mogelijk zijn. Er bestaat wel een kruimelgevallen lijst, maar deze zou niet van toepassing kunnen zijn daar er net een nieuwe bestemming is toegewezen. Indien ik alsnog wil afwijken van deze nieuwe geldende bouwregels, dan moest ik maar een zienswijze indienen. Bij deze mijn zienswijze met de volgende punten.

1. Betreft gemeentelijk monument: het pand gelegen aan de dakworm 1(a) te Bakel is een gemeentelijk monument (zie bijlage 7.2: reguliere bouwvergunning), echter conform het ontwerpbestemmingsplan is in de bijlage op pagina 76 tot en met 78 een lijst opgenomen met gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden. Tot mijn verbazing staat het pand Dakworm 1(a) er niet op. Verder staan er in de bijlage van Gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen welstandzone 1 en 2 genoeg handvaten om anders met mijn aanvraag om te gaan daar ook Dakworm onder een karakteristiek gehucht valt.
2. Het bouwen van een schuur van 100m² en het slopen van een bestaande schuur van 100m²: voornemens om de bestaande schuur van 100m² te slopen en hiervoor een nieuwe schuur van 100m² terug te plaatsen conform bijgevoegde schets (zie bijlage 7.3). Doelstelling is de nieuwe schuur op een andere plek terug te plaatsen op het bouwblok. Een en ander komt dan overeen met de oude veldschuur (zie bijlage 7.4), zoals deze er vroeger heeft gestaan. De oude schuur biedt niet de mogelijkheid om auto's te stallen, conform de schets van bijlage 7.4, biedt de overkapping van de nieuwe schuur de mogelijkheid om de auto's te stallen, wat als voordeel heeft dat het aanzicht van het gemeentelijk monument niet wordt ontsiert door geparkeerde auto's rondom het pand. Het afsluitbaar gedeelte gaat van 100m² terug naar 60m². Vandaar de waarde die ik hecht om het oppervlak van 100m² te behouden om terug te bouwen.
3. Bouwen overkapping met een nokhoogte hoger dan 3m: volgens de nieuwe bestemming "wonen" mag er een overkapping van max. 30 m² gebouwd worden met een maximale hoogte van 3 meter. Doelstelling is het plaatsen van een overkapping in de vorm van een hooiberg (zie bijlage 7.5). Het oppervlak van 30 m² is voldoende echter de maximale hoogte beperkt een passende constructie. Mijn inziens is het niet de bedoeling om een carport met platdak bij een monumentaal pand te plaatsen

Doelstelling: Het bouwen van een schuur en een overkapping en het slopen van een bestaande schuur welke in combinatie met bijbehorende beplanting e.d. beeldbepalend een verbetering zijn voor bovengenoemd gemeentelijk monument en daarmee ook voor het gehucht Dakworm, Oudestraat. Een en ander zoals omschreven in uw eigen ontwerp-bestemmingsplan en zoals uw mensen van de gemeente aangeven welke betrokken zijn bij de monumenten: "Je hebt maar één kans om een eerste indruk achter te laten". Ik ben bereid om er iets moois van te maken en wil graag eventueel een en ander mondeling toelichten, daar er naar mijn mening mijn aanvraag niet conform de gebiedsgerichte ontwerprichtlijnen wordt bekeken, maar als een standaard huis met bouwregels conform "wonen".

Beantwoording

1. Per abuis is in het ontwerp-bestemmingsplan voor het perceel Dakworm 1 én 1a geen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' opgenomen. Voorgesteld wordt om alsnog de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' op te nemen;
- 2+3. Gezien de ligging van de locatie zijn de percelen Dakworm 1 en 1a in Bakel niet langer opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied maar in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Als gevolg van deze wijziging gelden voor beide percelen de regels van het woongebied. Appellant constateert echter juist dat e.a. tot een beperking van de bouwmogelijkheden leidt. Zo is het in het bestemmingplan Buitengebied toegestaan:
 - een bijbehorend bouwwerk op te richten van 100m² met een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3m¹ en 5,5m¹;
 - daarnaast is het mogelijk een bouwwerk geen gebouw zijn op te richten van 50m² met een maximale goot- en nokhoogte van resp. 3m¹ en 5,5m¹;

In de regelgeving van het woongebied is slecht één vrijstaand bijbehorend bouwwerk toegestaan van maximaal 80m², de maximale goot- en bouwhoogte bedraagt resp. 3,30m¹ (aanpassing t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan) en maximaal 4/5 van de bouwhoogte van hoofdgebouw (en aangevuld t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan) tot maximaal 7 m¹. Als gevolg van deze beperking wordt aan de raad voorgesteld voor beide percelen een 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk' met een maximale oppervlakte van 100m² en een 'specifieke bouwaanduiding- bouwwerk geen gebouw zijnde' met een maximale oppervlakte van 50m² op te nemen.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Ter plaatse van de percelen Dakworm 1 en 1a de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' op te nemen en deze tevens te verwerken op de monumentenlijst; de 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk' met een maximale oppervlakte van 100m² én de 'specifieke bouwaanduiding- bouwwerk geen gebouw zijnde' met een maximale oppervlakte van 50m² op te nemen.

7.2.1.7 Ontwikkelpun: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Appellant heeft een zienswijze ingebracht, welke op 2 mei 2012 op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen een voornemen *de bouw van 9 appartementen* toe te staan op de locatie Dorpsstraat 64. De massale, hoge bouw (met balkons), dicht bij de percelen van mij en mijn burens, veroorzaakt:

- Verlies van vrijheid/ privacy
- Verlies van zonlicht
- Verlies van uitzicht
- Er treedt lichtvervuiling op door het plaatsen van talrijke lantaarns
- Aantasting van het dorpskarakter

Waardevermindering van mijn woning door bovenstaande factoren.

In het verleden is toegezegd dat er geen appartementen meer zouden komen op de Dorpsstraat.

Indien de bouw van deze appartementen doorgaat, zal ik niet aarzelen een aanzienlijke verlaging van de OZB en/of planschade te eisen. Bij de bezwaren van mijn buurtgenoten sluit ik mij van harte aan.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden.

7.2.1.8 Ontwikkelpun: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 27 april 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 1 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Middels deze brief maken wij gebruik van de mogelijkheid onze zienswijze te geven op het ontwerp bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, zoals gepubliceerd in de Korhoen van vrijdag 30 maart 2012. Wij geven onze zienswijze specifiek op het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 te Bakel. Dit zoals opgenomen in het bestemmingsplan en de daaraan gekoppelde plankaart en de betreffende ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 1 van 20 september 2011. Van Hoogs Holding BV is eigenaar van het commercieel vastgoed gelegen Dorpsstraat 54, 56, 58, 60, 62 en de bovenwoningen Dorpsstraat 56a, 58a, 60a en 62a te Bakel. De ontwikkellocatie Dorpsstraat 64 is het direct aangrenzend perceel. Als zodanig zijn we direct belanghebbende.

Situering

Beide percelen hebben een vergelijkbare diepte. Ons perceel is over de volle diepte bebouwd. De bovenwoningen zijn tweelaags en hebben op de eerste laag hun woonkamer, keuken en dakterras georiënteerd op het zuidwesten. Op de tweede verdieping (3 de bouwlaag) van de woningen bevinden zich aan de achterzijde twee slaapkamers.

Zienswijze

In eerste aanleg hebben wij enkele vragen die niet herleidbaar zijn het ontwerp bestemmingsplan, plankaart of ruimtelijk onderbouwing, te weten:

- Wat is de afstand van de beide appartementen gebouwen tot onze perceelsgrens? Met name over het achter op het perceel gelegen gebouw en garageboxen vermoeden wij een afstand van minder dan 5 meter.
- Op welke wijze is met de oriëntatie van de geplande woningen rekening gehouden met de privacy en bezonning, schaduwwerking van onze bovenwoningen.
- Op welke wijze houden de parkeerplaatsen aan de Dorpsstraat rekening met de uitritconstructie van de openbare parkeerplaatsen voor onze panden? Er lijkt een afsluiting te zijn getekend.
- Op welke wijze wordt rekening gehouden met de naburige goot en nokhoogten? Deze lijken nu aanmerkelijk hoger op de plankaart namelijk 12 meter bij het gebouw gelegen direct aan de Dorpsstraat.
- Op welke wijze wordt omgegaan met het feit dat het woonhuis is aangemerkt als beeldbepalend pand voor de kern Bakel?
- Op welke wijze anticipeert het bouwplan op de nieuwe regels in het bouwbesluit inzake buitenruimte en bergingen met betrekking tot appartementen?

Gezien bovenstaande vragen constateren wij dat bij de ontwikkeling van dit bouwplan onvoldoende rekenschap is gegeven aan de omliggende bebouwing, beleidsuitgangspunten en wet regelgeving. Naast praktische en technische bezwaren voorzien wij ook planschade voor onze eigendommen. Wij vragen ons af of er überhaupt een planschadetoets is uitgevoerd. Er is ook geen vooroverleg geweest om eventuele (on)mogelijkheden te bespreken. Wij hadden daar zeker voor open gestaan. Samenvattend stellen wij dat er sprake is van een onvoldoende uitwerking en onderbouwing van het voorgenomen bouwplan en wij daarom deze zienswijze indienen. Wij zijn uiteraard bereid tot nader overleg en toelichting.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet opnemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden.

7.2.1.9 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 7 mei 2012 heeft appellant een zienswijze ingebracht, welke op 8 mei 2012 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn zienswijze kenbaar te maken tegen het besluit van 30-08-2011 in het bijzonder het ontwerpbestemmingsplan Dorpsstraat 64: realisatie 9 appartementen. Hierbij zal ik inhoudelijke gronden van de zienswijze nader motiveren en toelichten. Allereerst is er een forse aantasting van privacy door deze appartementen in drie bouwlagen te bouwen, waarbij op geen enkele wijze rekening is gehouden met aan- en omwonenden. Hierbij ben ik van mening dat er een groene overgang aanwezig moet komen tussen de te bouwen appartementen en de daarbij aansluitende achtertuin en woning, door middel van een singel en bijvoorbeeld leibomen. In het conceptbestemmingsplan is als uit te werken bestemming is opgenomen dat deze gronden bestemd zijn voor groenvoorzieningen (G), maar verdere specifiekere uitwerking ontbreekt, hoe en in welke vorm dit zal geschieden. Gezien de grootte van de bouwkavels en de vrij smalle mogelijkheid tot in-en uitrijden en parkeren is onvoldoende gekeken naar de veiligheid van de omwonenden, wanneer er zich calamiteiten kunnen voordoen. Er is ook sprake van een hoogteverschil van ruim 50 tot 75 cm, tussen mijn eigendom en dat van voornoemde Dorpsstraat 64. In het verleden is deze locatie met een ruim aantal cm³ verhoogd. Mocht men tot bouw willen overgaan nadat alle zienswijzen en ingediende bezwaren gegrond zijn verklaard er degelijk rekening gehouden zal worden met de juiste hoogte om wateroverlast te voorkomen.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden.

7.2.1.10 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft Achmea rechtsbijstand namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

U heeft het ontwerpbestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips ter inzage gelegd. De heer P.P.H.M. Verschuuren, wonende aan de Dorpsstraat 68 (5761 BP) in BAKEL kan zich niet vinden in onderdelen van dit ontwerpplan. Zijn zienswijze licht ik graag toe in deze brief.

1. Feitelijke situatie: in het ontwerpplan is de mogelijkheid opgenomen voor realisatie van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 64 in Bakel. Dit appartementencomplex zal de directe woon- en leefomgeving van belanghebbende aantasten. Verder is opgenomen dat de bestemming op het perceel van belanghebbende wordt gewijzigd van 'Centrumdoeleinden' naar 'Wonen'.
2. Aantasting woongenot: realisatie van het plan zal leiden tot aantasting van het woongenot van belanghebbende. Het gaat daarbij om het volgende;
3. Privacy: het plan betreft de bouw van een appartementencomplex in de buurt van de woning van belanghebbende. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van belanghebbende, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige, onaanvaardbare aantasting van de privacy van belanghebbende;

4. Lichtinval: de uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Belanghebbende vreest voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt u vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen;
5. Uitzicht: belanghebbende zal bij realisatie van het bouwplan zijn uitzicht verliezen, althans belanghebbende heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking;
6. Lichthinder: het bouwplan zorgt voor een sterke toename van licht in de omgeving van belanghebbende, vanwege de lichten in het appartementencomplex. Belanghebbende verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverspilling en de verstoring van het nachtelandschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid;
7. Herziening 2005: belanghebbende wijst er op dat in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, herziening artikel 30, van mei 2005, expliciet was opgenomen dat een goede woonsituatie in stand diende te worden gehouden en diende te worden gegarandeerd, in het bijzonder met het oog op lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden, uitzicht en de aanwezigheid van voldoende privacy. Belanghebbende is van mening dat dit ook in het thans voorliggende ontwerp dient te worden overgenomen en gegarandeerd. Het appartementencomplex zal de woonsituatie echter onaanvaardbaar aantasten;
8. Geen appartementen: belanghebbende wil er tevens op wijzen dat het vorige College en Raad het besluit hebben genomen dat geen appartementen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. Het plan zoals dat nu voorligt is in strijd met dat besluit. Belanghebbende is van mening dat de redenen voor dat besluit nog steeds gelden en dat het besluit dat er geen appartementencomplexen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat, dient te worden gehandhaafd;
9. Beschermd dorpsgezicht: opgemerkt wordt dat de geplande bebouwing het karakter van de Dorpsstraat zal aantasten. De Dorpsstraat is een straat met bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze bijzondere kwaliteiten zijn ook de reden dat de straat wordt aangemerkt als beschermd dorpsgezicht;
10. Lintbebouwing: opgemerkt wordt dat de Dorpsstraat zich kenmerkt door zeer specifieke en gedifferentieerde lintbebouwing, alsmede een zeer specifiek karakter van de straat. De realisatie van een appartementencomplex zal dit unieke karakter van de straat aantasten;
11. Welstand: opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan het betreffende perceel niet in een Welstandsvrije zone ligt. Voorts wordt opgemerkt dat de Welstandscommissie in het verleden een eerder plan voor een complex op dit perceel al heeft afgekeurd. Belanghebbende is van mening dat de mogelijkheid voor realisatie van een appartementencomplex, dat in strijd is met de normen voor een goede welstand en het karakter van het dorp in ernstige mate aantast, niet dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan;
12. Burenrecht: bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeente ook alle betrokken privaatrechtelijke/burenrechtelijke belangen meenemen. Deze belangen staan mogelijk de vaststelling van dit plan en de realisering van de bouwplannen in de weg, vanwege de aanwezigheid van ramen en balkons die uitzien op het perceel van belanghebbende;
13. Parkeerprobleem en verkeersdruk: het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Belanghebbende verwacht dan ook mogelijk problemen ten aanzien van parkeren. De toenemende verkeersdruk kan volgens belanghebbende ook niet goed worden opgevangen in het gebied;
14. Centrumdoeleinden: in het ontwerp-bestemmingsplan is verder opgenomen dat de bestemming op het perceel van belanghebbende zal worden gewijzigd van 'centrumdoeleinden' naar 'wonen; waarde-archeologie 2'. Bovendien zal het toegestane bebouwingspercentage op het perceel worden teruggebracht. Belanghebbende kan zich niet verenigen met deze bestemmingswijziging. Opgemerkt wordt dat de Dorpsstraat deel uit maakt van het centrum. De straat kenmerkt zich door de winkels, kantoren en horeca die er zijn gevestigd. Ook op het perceel van belanghebbende was in het verleden detailhandel gevestigd. Met de bestemmingswijziging wordt de bestemming op het perceel beperkt tot 'wonen' en worden de andere doeleinden die behoren

bij een perceel in het centrum ontnomen aan het perceel. Aangezien het perceel is gelegen in het centrum, valt niet in te zien waarom de bestemming op het perceel dient te worden gewijzigd. Belanghebbende wordt bovendien benadeeld door deze wijziging nu de mogelijkheden op het perceel worden beperkt en hij hierdoor zelf wordt beperkt in zijn mogelijkheden dan wel bij een eventuele verkoop belanghebbende zeer zal worden beperkt ten aanzien van potentiële kopers voor het perceel. Een ondernemer die zich wil vestigen op het perceel vanwege de ligging in het centrum zal bovendien met deze bestemmingswijziging worden gedwongen om wederom een bestemmingsplanwijziging aan te vragen. Niet valt in te zien waarom de bestemming op het perceel zou moeten worden gewijzigd, nu de bestemming 'centrumdoeleinden' niet alleen wonen op het perceel mogelijk maakt, maar ook de ruimte laat voor de andere doeleinden die behoren bij een perceel in het centrum. In het ontwerp is bovendien opgenomen dat het bebouwingspercentage op het perceel wordt teruggebracht. Mede gezien vorenstaande valt niet in te zien waarom deze wijziging zou moeten worden doorgevoerd;

15. Waardevermindering woning: belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het plan. Belanghebbende stelt dat de bouw van een appartementencomplex en een bestemmingswijziging zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect dat dit dient te worden meegewogen in de besluitvorming;

Verzoek: belanghebbende verzoekt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt en het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden;
- Daarnaast wordt voorgesteld om de bestemming van Dorpsstraat 66, 68 en 70 conform het huidige bestemmingsplan terug te bestemmen naar 'centrum-B'. Indien in de komende planperiode voor de percelen Dorpsstraat 66, 68 en 70 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'centrum-B', zullen de percelen worden bestemd conform het huidige gebruik 'wonen'.

7.2.1.11 Ontwikkelpplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft Achmea rechtsbijstand namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Feitelijke situatie: in het ontwerpplan is de mogelijkheid opgenomen voor realisatie van een appartementencomplex aan de Dorpsstraat 64 in Bakel. Dit appartementencomplex zal de directe woon- en leefomgeving van belanghebbende aantasten;
2. Aantasting woongenot: realisatie van het plan zal leiden tot aantasting van het woongenot van belanghebbende. Het gaat daarbij om het volgende;
3. Privacy: het plan betreft de mogelijkheid tot de bouw van een appartementencomplex op de perceelsgrens, zeer dicht tegen de woning van belanghebbende. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit het appartementencomplex op het perceel van belanghebbende, zowel in zijn tuin als in zijn woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige, onaanvaardbare aantasting van de privacy van belanghebbende;
4. Lichtinval: de uitvoering van het bouwplan betekent een grote beperking van de inval van zonlicht op het perceel van belanghebbende. Naast de aantasting van het woongenot kan hierdoor schade aan beplanting ontstaan. Gelet op de zeer geringe afstand tot de woning van

- belanghebbende vreest hij voor de schaduwwerking van het bouwproject en verzoekt u vooraf in kaart te brengen in hoeverre zijn lichtinval wordt beperkt door bijvoorbeeld schaduwtekeningen.
5. Uitzicht: belanghebbende zal bij realisatie van het bouwplan zijn uitzicht verliezen, althans belanghebbende heeft, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor belanghebbende een onaanvaardbare beperking;
 6. Lichthinder: het bouwplan zorgt voor een sterke toename van licht in de omgeving van belanghebbende, vanwege de lichten in het appartementencomplex. Belanghebbende verwacht hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder, andere ontregeling van de natuur, energieverstopping en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid;
 7. Herziening 2005: belanghebbende wijst er op dat in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, herziening artikel 30, van mei 2005, expliciet was opgenomen dat een goede woonsituatie in stand diende te worden gehouden en diende te worden gegarandeerd, in het bijzonder met het oog op lichttoetreding/bezinning ten opzichte van (bebouwing op) aangrenzende gronden, uitzicht en de aanwezigheid van voldoende privacy. Belanghebbende is van mening dat dit ook in het thans voorliggende ontwerp dient te worden overgenomen en gegarandeerd. Het appartementencomplex zal de woonsituatie echter onaanvaardbaar aantasten;
 8. Geen appartementen: belanghebbende wil er tevens op wijzen dat het vorige College en Raad het besluit hebben genomen dat geen appartementen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat. Het plan zoals dat nu voorligt is in strijd met dat besluit. Belanghebbende is van mening dat de redenen voor dat besluit nog steeds gelden en dat het besluit dat er geen appartementencomplexen meer mogen worden gebouwd aan de Dorpsstraat, dient te worden gehandhaafd;
 9. Beschermd dorpsgezicht: opgemerkt wordt dat de geplande bebouwing het karakter van de Dorpsstraat zal aantasten. De Dorpsstraat is een straat met bijzondere ruimtelijke en cultuurhistorische kwaliteiten. Deze bijzondere kwaliteiten zijn ook de reden dat de straat wordt aangemerkt als beschermd dorpsgezicht;
 10. Lintbebouwing: opgemerkt wordt dat de Dorpsstraat zich kenmerkt door zeer specifieke en gedifferentieerde lintbebouwing, alsmede een zeer specifiek karakter van de straat. De realisatie van een appartementencomplex zal dit unieke karakter van de straat aantasten;
 11. Welstand: opgemerkt dat in het vigerende bestemmingsplan het betreffende perceel niet in een Welstandsvrije zone ligt. Voorts wordt opgemerkt dat de Welstandscommissie een eerder plan voor een complex op dit perceel in het verleden, al heeft afgekeurd. Belanghebbende is van mening dat de mogelijkheid voor realisatie van een appartementencomplex dat in strijd is met de normen voor een goede welstand en het karakter van het dorp in ernstige mate
 12. aantast, niet dient te worden opgenomen in het bestemmingsplan;
 13. Burenrecht: bij het vaststellen van een bestemmingsplan moet de gemeente ook alle betrokken privaatrechtelijke/burenrechtelijke belangen meenemen. Deze belangen staan - mede vanwege de zeer geringe afstand van het appartementencomplex tot de woning van belanghebbende – mogelijk de vaststelling van dit plan en de realisering van de bouwplannen in de weg, vanwege de aanwezigheid van ramen en balkons die uitzien op het perceel van belanghebbende;
 14. Parkeerprobleem en verkeersdruk: het nieuwe plan leidt tot een toename van het aantal bewoners en het aantal auto's. Belanghebbende verwacht dan ook mogelijk problemen ten aanzien van parkeren. De toenemende verkeersdruk kan volgens belanghebbende ook niet goed worden opgevangen in het gebied;
 15. Waardevermindering woning: belanghebbende vreest dat zijn woning in waarde daalt na realisering van het bouwplan. Belanghebbende stelt dat de bouw zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omringende onroerende zaken dat dit dient te worden meegewogen in de besluitvorming;
- Verzoek: belanghebbende verzoekt u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen zoals dit nu voorligt en het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording

Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

- Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet opnemen. De geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden;
- Daarnaast wordt voorgesteld om de bestemming van Dorpsstraat 66, 68 en 70 conform het huidige bestemmingsplan terug te bestemmen naar 'centrum-B'. Indien in de komende planperiode voor de percelen Dorpsstraat 66, 68 en 70 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'centrum-B', zullen de percelen worden bestemd conform het huidige gebruik 'wonen'.

7.2.1.12 Ontwikkelplan: Dorpsstraat 64 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 8 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Vanaf 2 april 2012 ligt het ontwerp bestemmingsplan "Kakel, Milheeze en de Rips" ter inzage. In dit ontwerp bestemmingsplan is een herbestemming van de locatie Dorpsstraat 64 te Bakel opgenomen. Zoals telefonisch reeds besproken door de heer S. van den Berkmortel met de heer E. van de Kerkhof zie ik af van de ontwikkeling van de 9 appartementen en 5 garageboxen ter plaatse. Reden van het afzien van de ontwikkeling zijn onder andere de lange doorlooptijd (reeds sinds 2009 zijn wij met de planontwikkeling bezig), de ingebrachte zienswijzen in verband met de genoemde herbestemming, de verwachting dat afronding van de procedure met als resultaat een onherroepelijke herbestemming nog een aantal jaren in beslag neemt, de te betalen bijdrage van € 8.000,- per appartement op basis van de plankostenscan en de eventuele te betalen planschade. Daarbij heeft het mij verbaasd dat de bijdrage van € 8.000,- per appartement (op dit moment) in een erg laat stadium bij mij bekend is geworden. Op 23 maart heb ik namelijk pas een grondexploitatieovereenkomst van u ontvangen waarin melding is gemaakt van deze bijdrage. Aangezien in de huidige slechte economische tijd een ontwikkeling van nieuwe appartementen al moeilijk genoeg is, is deze bijdrage op dit moment van dermate grote invloed dat ik mede daarom afzie van de planontwikkeling. Ik wil uitdrukkelijk opmerken dat de vigerende bestemming gehandhaafd dient te blijven. Eventuele wijzigingen van de vigerende bestemming zullen namelijk mogelijk leiden tot een voor ons nadeligere situatie. Voor zover nodig dient deze brief als zienswijze in het kader van de bestemmingsplanprocedure te worden beschouwd.
2. Voorts maak ik bij deze bezwaar tegen de door u verstuurd factuur met het kenmerk 247042 BSN nr. 166124485 d.d. 9 mei 2011 voor wat betreft de legeskosten in verband het bouwen van een appartementengebouw aan de Dorpsstraat 64 te Bakel. Dit bezwaar wordt nog in een afzonderlijke brief nader toegelicht. Vooruitlopend hierop merk ik op dat in de opgestuurde grondexploitatieovereenkomst geen melding is gemaakt van het legesbedrag vanwege de 'herziening bestemmingsplan' (artikel 2.8.1.3) ten bedrage € 7.500,-. Dit bedrag is mij ook nog niet eerder door u gemeld.

Beantwoording

1. Naar aanleiding van de zienswijzen van dhr. Van Lieshout, wordt aan de gemeenteraad voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet op te nemen. De geldende bestemming uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', zal hiervoor overgenomen worden;
2. In het geldende bestemmingsplan is het perceel bestemd als 'centrumdoeleinden B'. Conform verzoek van de eigenaar wordt voorgesteld de bestemming 'centrum-B' op te nemen;
3. De legeskosten voor de herziening van een bestemmingsplan a € 7.500,- is een opgenomen bedrag in de Legesverordening, welke door de raad is vastgesteld en dient als bijdrage in de te maken ambtelijke kosten voor het volgen van de procedure. Aanvrager kiest er zelf voor om de

procedure niet door te zetten maar de kosten hiervoor zijn natuurlijk wel gemaakt. Een dergelijk bedrag hoeft in principe niet een de exploitatieovereenkomst opgenomen te worden.

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

1. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' het ontwikkelplan Dorpsstraat 64 in Bakel niet opnemen;
2. In navolging van punt 1 zal de geldende bestemming 'centrum-A' uit het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, 2002', worden overgenomen;
3. Conform de legesnota bedraagt de in behandeling nemen van een € 7.500,-.

7.2.1.13 Locatie: Dorpsstraat 70 in Bakel

Ontvankelijkheid

Appellant heeft een zienswijze ingebracht, welke op 2 mei 2012 op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij wil ik bezwaar maken tegen een besluit in het kader van het ontwerp bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips". In een brief, d.d. 30 maart 2012 werd mij meegedeeld wat de betekenis voor mij is. Ik citeer: *"In bovengenoemd bestemmingsplan is de bestemming van uw perceel gewijzigd naar het huidige gebruik. Concreet betekent dit een bestemmingswijziging van "Centrumdoeleinden B" naar 'wonen'. -Dorpsstraat 70: bestemming 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2'."* Mijn bezwaren zijn:

1. Door de bestemmingswijziging 'wonen' is het voor de bewoner niet meer mogelijk een detailhandel, horecagelegenheid etc. te beginnen, hetgeen kan inhouden dat mijn woning *minder waard* kan worden en *minder snel verkoopbaar* (minder aantrekkelijk);
2. Door de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 2' word ik benadeeld in de volgende opzichten:
 - De kosten van archeologisch onderzoek zijn voor mijn rekening (bij verbouwing etc.);
 - o Fundering mag niet dieper zijn dan 40 cm;
 - o Thans heb ik de mogelijkheid mijn grond voor 75 procent te bebouwen; straks zou dat vervallen.

Dit alles betekent dus een *beperking van de mogelijkheid om uit te breiden*.

Indien het bestemmingsplan ongewijzigd blijft ten aanzien van mijn woning, zal ik niet aarzelen een aanzienlijke verlaging van de OZB en/ of planschade te eisen. Bij de bezwaren van mijn buurtgenoten sluit ik mij van harte aan.

Beantwoording

1. In het ontwerp-bestemmingsplan is conform het huidige gebruik (wonen) bestemd. De eigenaar is hier middels een brief van op de hoogte gebracht. Naar aanleiding van de zienswijzen, de huidige woningmarkt én de kosten heeft de initiatiefnemer van het plan Dorpsstraat 64 in Bakel besloten het plan niet door te willen zetten. Samen met de bezwaren van de appellant (en de bestaande rechten) wordt daarom aan de gemeenteraad voorgesteld de bestemming van dit per perceel te wijzigen naar 'centrum-B'.
2. Het is inderdaad correct dat het opnemen van een 'waarde archeologie 2' tot beperkingen in de bouwmogelijkheden leidt. Echter is dit alleen van toepassing bij de realisatie van gebouwen en bouwwerken geen gebouwszijnde groter dan 100m² én dieper dan 40m².

Conclusie

Voornoemde zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

De bestemming van Dorpsstraat 66, 68 en 70 conform het geldende bestemmingsplan terug bestemmen naar 'centrum-B'. Indien in de komende planperiode voor het perceel Dorpsstraat 70 geen invulling is gegeven conform bijbehorende planregels van de bestemming 'centrum-B', wordt het perceel bestemd conform het huidige gebruik, namelijk 'wonen'.

7.2.1.14 Locatie: Helmondsestraat 22 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 9 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Vanaf 2 april 2012 ligt het ontwerp bestemmingsplan Bakel, Milheeze de Rips ter inzage. Hierbij dien ik een zienswijze in tegen dat ontwerpbestemmingsplan en wel op grond van de volgende motieven. Mijn bedrijf Aannemingsbedrijf Huub van Hoof b.v. is sinds 1961 gevestigd aan het adres Helmondsestraat 22 te Bakel. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit perceel volgens de digitale verbeelding bestemd tot Bedrijf B. Volgens de digitale gegevens die op www.ruimtelijkeplannen.nl beschikbaar zijn, zou dit perceel de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf hebben. Volgens de bijlage bij de regels is mijn bedrijf ingedeeld in de SBI code 51.1.

1. Ten eerste is op de digitale verbeelding de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf niet terug te vinden. Enkel de bestemming Bedrijf - B is op de digitale verbeelding terug te vinden. Mijn zienswijze ten aanzien van dit onderdeel is erop gericht, dat de verbeelding overeen moet komen met hetgeen in de digitale informatie is opgenomen, en dat de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - aannemersbedrijf ook daadwerkelijk aan mijn perceel wordt gekoppeld en als zodanig is terug te vinden op de digitale verbeelding.
2. De in de bijlage bij de regels opgenomen SBI-code voor bedrijf is niet correct. Volgens de publicatie Bedrijven en milieuzonering is een aannemersbedrijf zoals mijn bedrijf ingedeeld in SBI code 2008, nummer 41, 42, 43 en vervolgens 0, aangezien mijn bedrijf een oppervlakte heeft van meer dan 2000 m². De in de bijlage vermelde SBI code 51.1 is niet correct. Mijn zienswijze ten aanzien van dit onderdeel is dan ook gericht op deze foutieve SBI code en indeling.

Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan op deze onderdelen aan te passen overeenkomstig het bovenstaande en dienovereenkomstig het plan gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

1. In het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' is ten behoeve van het perceel Helmondsestraat 22 in Bakel de enkelbestemming 'bedrijf – B' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf opgenomen. Daarnaast geldt een gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 2;
2. Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012' kent 2 lijsten t.b.v. bedrijven:
 - Bijlage 1a 'staat van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten': waarin een algemene lijst met bedrijfsactiviteiten is opgenomen gerangschikt naar SBI-code. Voor elke afstand zijn milieuaspecten en richtafstanden vermeld, rekening houdend met de normaliter bij deze activiteiten voorkomende opslagen en installaties. Hierin is voor 'bouwbedrijven algemeen met een bruto vloeroppervlakte groter dan 200m²' bij SBI-1993 de code 45 opgenomen en bij SBI-2008 de codes 41, 42 en 43;
 - bijlage 1b 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten' opgeomenten behoefte van het perceel Helmondsestraat 22 in Bakel de SBI-code 51.1 opgenomen.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

De lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten (bijlage 1b) aanpassen door de datum van de opgenomen lijst (d.d. september 2011) te vermelden én de kolom met inmiddels verouderde SBI-code uit deze lijst te verwijderen. In combinatie met lijst 1a staat van bedrijven/ activiteiten kan de bij het bedrijf bijbehorende SBI-code 2008 worden opgezocht.

7.2.1.15 Locatie: Overschot 8 in Bakel

Ontvankelijkheid

Op 9 mei 2012 heeft Achmea rechtsbijstand namens appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 10 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hun zienswijze licht ik toe in deze brief.

1. Insluiting: cliënten dreigen met hun woning/perceel door industrie te worden ingesloten. Immers aan de zuidzijde wordt het bedrijventerrein Bolle Akker ontwikkeld en het nu voorliggende plan maakt uitbreiding van het bedrijf ten westen van haar woning mogelijk. De bestemming 'bedrijf' wordt aldaar uitgebreid voor wat betreft het pand van haar buurman dat feitelijk een geheel vormt met het pand van cliënten;
2. Gevaarzetting: er gaat daar de enkel bestemming Bedrijf (B) gelden. Deze bestemming is in planvoorschrift 6.1. beschreven. In beginsel zijn bedrijven in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven toegestaan. "Zwaardere bedrijven" (vgl. categorieën 3.1, 3.2 en 4) zijn enkel toestaan voor bestaande bedrijven (toetsing datum ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan). Niettemin zijn cliënten bevreesd dat ze overlast/schade zullen gaan ondervinden als het bestaande bedrijf naast hun verdergaande uitbreidingsmogelijkheden krijgt;
3. Verkeerssituatie: de uitbreiding van het bedrijf zal ook tot meer gevaarlijke situaties leiden. In de bijlage treft u een foto aan die cliënten maakten vanuit de Hollevoort (bijlage 7.7). Duidelijk zichtbaar zijn geparkeerde voertuigen in de berm. Cliënten vrezen dat dit verder zal toenemen. Gelet ook op de dikke eikenbomen, die het uitzicht ter plaatse ook belemmeren, moet de ontsluiting volgens hun beter worden geregeld;
4. Ontsluiting: in dit kader maken cliënten ook nog een opmerking over de ontsluiting op de Hollevoort. Op www.ruimtelijkeplannen.nl is te zien dat er een weg vanuit industrieterrein Bolle Akker hierop is geprojecteerd. Dit terwijl cliënten steeds hebben begrepen dat enkel de eerste kavel ten zuiden van het perceel van cliënten een uitrit aan de Hollevoort krijgt. Alhoewel dit formeel los staat van de nu in geding zijnde procedure willen ze hierover toch graag verduidelijking. Dit in verband met hun woon/leefklimaat. Zij willen gevrijwaard blijven van geluid/stofoverlast;
5. Waardevermindering woning: cliënten vrezen ook dat hun woning in waarde daalt na feitelijke uitbreiding van het industrieterrein ter plaatse. Ze zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente;

Verzoek: namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet vast te stellen of het plan aan te passen tegemoetkomend aan deze zienswijze.

Beantwoording

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Bolle Akker is het perceel Overschot eerder buiten de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gehouden. Nu het bestemmingsplan Bolle Akker in werking is getreden, dient een besluit worden genomen over Overschot 8. Gezien de kadastrale ligging t.o.v. het woongebied is het perceel daarom opgenomen in onderliggend ontwerpbestemmingsplan.

1 t/m 3 + 5 : n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (1-2-2012) t.b.v. het bestemmingsplan Bolle Akker wordt voorgesteld de bestemmingen van het perceel N2149, conform het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' terug te wijzigen naar 'agrarisch' en het perceel N1527 naar bestemming 'wonen' (zie ook de ambtshalve aanpassingen);

4 Enkel de eerste kavel ten zuiden van het perceel van Slaats krijgt een uitrit aan de Hollevoort. De weg Hooieeuwsels is een doodlopende weg. Deze sluit niet aan op de Hollevoort. Dit staat los van de nu in het geding zijnde procedure. Aan de projectleider Bolle Akker zal verzocht worden hierover contact op te nemen met appellant.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2.1.16 Locatie: Binnenveld 14 te Milheeze

Ontvankelijkheid

Op 12 mei 2012 heeft appellant per post een zienswijze ingebracht, welke op 14 mei 2012 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Hierbij dien ik een zienswijze in tegen dat ontwerpbestemmingsplan en wel op grond van de volgende motieven:

1. Aan het adres Binnenveld 14 te Milheeze ben ik eigenaar van een bedrijfsperceel met opstallen. In het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan is dit perceel volgens de digitale verbeelding bestemd tot 'bedrijf-B'. Naar mijn mening is deze bestemming beperkter dan de vigerende bestemming.
2. Bovendien is volgens de bijlage bij de regels, mijn perceel op naam gesteld van P. Peeters. Dit is echter onjuist, dit is de vorige eigenaar. Sinds 1 oktober 2010 ben ik eigenaar van het perceel aan het adres Binnenveld 14 Milheeze.

Ik verzoek u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen overeenkomstig het bovenstaande, mijn perceel te bestemmen conform de vigerende bestemming en dien overeenkomstig het plan gewijzigd vast te stellen.

Beantwoording

1. In het ontwerp-bestemmingsplan is de bestemming overgenomen van het huidige bestemmingsplan: 'bedrijf-B'. Ook in de regelgeving zijn weinig beperkingen t.o.v. de huidige regels opgenomen. Wel is in het ontwerp-bestemmingsplan een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens opgenomen van 2 m. Hoewel het perceel van appellant reeds tot aan de grenzen van de bouwvlakken is volgebouwd en het daardoor geen extra beperking voor hem oplevert, wordt aan de raad voorgesteld deze regel niet in het vast te stellen bestemmingsplan op te nemen. Omdat het huidige bestemmingsplan deze eis niet stelt betekent dit immers een beperking en eigenaren hierin kunnen worden geschaad;
2. Daarnaast kent de regelgeving van het huidige bestemmingsplan een vrijstellings/afwijkmogelijkheid om gemotiveerd buiten het bouwvlak te kunnen bouwen, welke niet is overgenomen in het ontwerp-bestemmingsplan. Artikel 4 van de Wabo (kruimellijst) maakt afwijken hiervan echter nog wel mogelijk. Appellant wordt hierin dus niet geschaad;
3. Conform de opmerking van appellant zal in bijlage 1b 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten' het bedrijf aan Binnenveld 14 op naam wordt gezet van J. Géurts Bakel Beheer b.v..

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Conform de opmerking van appellant zal in bijlage 1b 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten' het bedrijf aan Binnenveld 14 op naam wordt gezet van J. Géurts Bakel Beheer b.v.;

7.2.1.17 Locatie: Kerkeind 40 en 40a Milheeze

Ontvankelijkheid

Op 11 april 2012 heeft appellant een schriftelijke zienswijze opgesteld, welke op 12 april 2012 per post op het gemeentehuis ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

Op 30 maart ontvingen wij een schrijven betreffende een integrale herziening van het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips. Zoals u vermeld in uw brief zijn de locaties Kerkeind 40 en 40a in ons bezit. Deze locaties worden momenteel verhuurd aan De Zorgboog en BJ Brabant. Met beide partijen zijn huurcontracten afgesloten voor een bepaalde periode.

1. Kerkeind 40: de locatie Kerkeind 40 is een verzorgingshuis en zal dit voorlopig ook blijven. De bestemming wonen en functie aanduiding is hiermee akkoord;
2. Kerkeind 40a: deze locatie wordt momenteel verhuurd aan Bijzonder Jeugdwerk Brabant. Deze organisatie biedt in allerlei vormen hulp aan gezinnen met kinderen tot ongeveer 23 jaar. Zo is de organisatie gestart met huisvesting voor jongeren welke (tijdelijk) geen gezonde thuissituatie hebben. Ondertussen zijn echter de voorbereidingen in gang om de locatie geschikt te maken voor huisvesting van autistische kinderen. Aangezien er een huurcontract voor bepaalde tijd is afgesloten kunnen we niet in toekomst kijken voor wat betreft de huurder. Het kan dus zijn dat deze locatie in toekomst een andere doelgroep krijgt. Wij stellen daarom ook voor om bestemming wonen met functie aanduiding toe te passen. De specifieke vorm van

- "maatschappelijk - huisvesting jongeren" kan beperkend werken in toekomst waardoor weer een aanpassing van bestemmingplan nodig is. Dit brengt onnodig veel werk en kosten met zich mee.
3. Wij verzoeken hiermee de genoemde extra aanduiding te verwijderen in integrale herziening.

Beantwoording zienswijze

Wij kunnen ons vinden in de argumenten van Goed Wonen om het gebruik voor diverse doelgroepen flexibel te houden. Daarom wordt aan de gemeenteraad voorgesteld in het definitieve bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips, april 2012' de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - huisvesting jongeren te wijzigen in de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - groepswonen. Tevens is in artikel 1 van de planregels de begripsomschrijving 'groepswonen' opgenomen.

Conclusie

Voorname zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan:

Voor het perceel Kerkeind 40-40a de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - huisvesting jongeren te wijzigen in de functieaanduiding specifieke vorm van maatschappelijk - groepswonen.

7.2.1.18 Locatie: Korhoenstraat 7 in De Rips

Ontvankelijkheid

Appellant heeft een schriftelijke zienswijze ingebracht, welke op 14 mei 2012 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend en is ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze

1. Bij deze mijn vraag/verzoek om de grens van het bouwblok op Korhoenstraat 7 te wijzigen. Nu ligt er een 'rare' knik in (zie rood omcirkeld hieronder in 6.); Mijn eerste verzoek is de grens van het bouwblok door te trekken met de grens van het bouwblok aan de Kwartelhof (zie groene lijn in bijlage 8);
2. Verder loopt de grens van het bouwblok aan de zijkant over de perceelgrens, behalve bij het schuine gedeelte en aan de achterzijde van mijn perceel. is het mogelijk de grens van het bouwblok ook daar over de perceel te laten lopen ?

Beantwoording

1. In onderliggend ontwerp-bestemmingsvlak is de begrenzing van het bouwvlak bewust als zodanig opgenomen. Vanuit beeldkwaliteit is echter geen bebouwing voor de voor de voorgevelrooilijn gewenst. Door het bouwvlak conform het verzoek van appellant te wijziging zou het huist wel mogelijk worden hier bebouwing te realiseren;
2. In onderliggend ontwerp-bestemmingsvlak is de begrenzing van het perceel bewust als zodanig opgenomen. Vanuit beeldkwaliteit is echter geen bebouwing voor de voor de voorgevelrooilijn gewenst. Door de perceelsbegrenzing conform het verzoek van appellant te wijziging zou het huist wel mogelijk worden hier bebouwing te realiseren;

Conclusie

Voorname zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.2.1.19 Locatie: Overschot 6b te Bakel

Ontvankelijkheid

Namens appellant heeft mr. J. van Groningen een schriftelijke zienswijze ingebracht, welke op 3 juli 2012 per post op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee ruim buiten de zienswijze termijn ingediend. Men geeft aan dat men verschoonbaar is. We hebben de zienswijze beoordeeld en niet-ontvankelijk verklaard.

Samenvatting zienswijze

1. Appellant was niet op de hoogte van het feit dat het perceel nr. 2148 te Bakel in het bestemmingsplan Bakel Milheeze en De Rips was opgenomen. Appellant ging er vanuit dat het

bestemmingsplan in het bestemmingsplan Bolle Akker zou worden gerepareerd. Appellant is van mening dat hij niet op de hoogte kon zijn van het feit dat het perceel nr. 2148 thans is opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan "Bakel, Milheeze en de Rips". Appellant is van mening dat nu na bekend worden hij verschoonbaar is met het indienen van zijn zienswijze op 3 juli 2012, terwijl het bestemmingsplan van 2 april 2012 tot en met 14 mei 2012 ter inzage heeft gelegen.

Beantwoording

Bij de ontwikkeling van het bestemmingsplan Bolle Akker is het perceel Overschot eerder buiten de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied gehouden. Nu het bestemmingsplan Bolle Akker in werking is getreden, en een deel was vernietigd door de Raad van State dient een besluit te worden genomen over de percelen aan de Overschot. De uitspraak is te vinden onder nummer 201102959/1/R3.

Gezien de kadastrale ligging t.o.v. het woongebied is het perceel daarom opgenomen in onderliggend ontwerpbestemmingsplan. Het perceel ligt dan ook in het plangebied. Gezien het een beheersbestemmingsplan is en geen ontwikkelbestemmingsplan kon de gemeenteraad in redelijkheid de bestemming uit het vigerende bestemmingsplan overnemen, te weten de agrarische bestemming. Nu het vigerende bestemmingsplan nog niet voldoet aan de IMRO 2008 codering is besloten om de locatie nu alvast op te nemen in het bestemmingsplan Bakel Milheeze en De Rips ter voldoening aan de digitaliseringverplichting van 1 juli 2013 uit de Wro.

1. De zienswijze is ruim 7 weken te laat ingediend. Van een kleine overschrijding van de zienswijze termijn is dan ook geen sprake. De zienswijze komt 2 dagen voor de besluitvorming binnen, terwijl men wist op 20 juni 2012 dat de besluitvorming op 5 juli 2012 gaat plaatsvinden. Artikel 3.16 Algemene wet bestuursrecht geeft aan dat de termijn van voor het indienen van zienswijzen 6 weken bedraagt. Dit bedraagt een wettelijke termijn. Alleen in zeer bijzondere omstandigheden kan er sprake zijn van een zogenaamde verschoonbare termijn overschrijding. Dit dient de appellant aan te tonen in zijn zienswijze. Dit is niet gedaan, dan alleen omschreven dat men het niet wist dat het plan ter inzage lag in dit bestemmingsplan. Wat vast staat is dat de gemeenteraad heeft voldaan aan de wettelijke verplichtingen omtrent de publicatie / procedure verplichting uit artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp bestemmingsplan is op de juiste manier gepubliceerd in de Staatscourant en in de huis aan huis bladen zoals het Gemerts-nieuwsblad. Appellant had kennis kunnen nemen van het ontwerp bestemmingsplan middels deze publicaties en de website ruimtelijke plannen.nl. Uit de bestemmingsplanstukken is duidelijk af te leiden dat de locatie Overschot ook is opgenomen, nu dit perceel in Bakel ligt. Dit blijkt ook uit de website ruimtelijkeplannen.nl. Appellant heeft daarnaast een advocaat ingehuurd, die ook kennis heeft van de website ruimtelijkeplannen.nl en de locatie had kunnen bekijken in de tussentijd. Nu we hebben voldaan aan onze publicatie verplichtingen en er geen gegronde redenen zijn aangedragen waaruit blijkt dat men verschoonbaar is, zijn we van mening dat de zienswijze niet ontvankelijk is. Aan een inhoudelijke beoordeling van de zienswijze wordt niet aan toe gekomen.

Conclusie

Voorname zienswijze is niet-ontvankelijk en leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Buiten bovenstaande concept beantwoording heeft de gemeenteraad de locatie buiten behandeling gelaten. De gemeenteraad heeft besloten bij de raadsvergadering van 5 juli 2012 om het bestemmingsplan voor het perceel nr. 2148 niet vast te stellen. In een sepeeraat bestemmingsplan wordt na overleg gekeken wat de mogelijkheden zijn tot het bestemmen van het perceel met nr. 2148. Het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2006 met de bestemming 'agrarisch' gebied blijft tot die tijd op de locatie rusten.

7.2.2 Ambtshalve aanpassingen

Algemeen: doorvoeren van enkele tekstuele verbeteringen, (her)nummering en verwijzingen;

Toelichting: bijlage 4: actualisatie van de lijst 'rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden' en afstemming met de bijbehorende toelichting.

Planregels

Algemeen: doorvoeren van enkele tekstuele verbeteringen, (her)nummering en verwijzingen;

Artikel 1: begrippen: opnemen groepswonen en zadeldak.

Artikel 5: bedrijf-A

- Artikel 5.2.2: in het ontwerp-bestemmingsplan is nu t.b.v. hoofdgebouwen opgenomen dat: 'de afstand van de gebouwen tot de achterste perceelgrens minimaal 3m¹ dient te bedragen'. Om dezelfde mogelijkheden uit het woongebied Gemert over te nemen, wordt voorgesteld de zinsnede als volgt aan te passen: 'gebouwen dienen in of op de achterste perceelgrens te worden gebouwd dan wel minimaal 3m¹ uit de achterste perceelgrens'. Daarbij heeft men de mogelijkheid om tot op de achterste perceelsgrens te bouwen, mits dit vanuit brandveiligheid verantwoord is;
- Artikel 5.3.2: in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan: buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfsperven. Omdat dit in het woongebied een beperking oplevert voor een bestaand autobedrijf wordt voorgesteld om een uitzondering te maken voor het uitstellen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

Artikel 6: bedrijf-B

- Artikel 6.1: onlangs hebben wij van de eigenaren een melding in het kader van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) ten behoeven van dit perceel ontvangen. Deze melding is inmiddels geaccepteerd en ligt vanaf maandag 21 mei 2012 voor zes weken ter inzage. Door de eigenaar werd aangegeven dat de bestaande lpg-tank (milieucategorie 3) op het perceel definitief wordt verwijderd. Om te voorkomen dat hier alsnog milieucategorie-3 kunnen vestigen wordt voorgesteld bij de bestemmingsomschrijving de volgende aanvulling op te nemen: *"uitzondering hierop vormt de locatie Roessel 2 in Bakel waar industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten uit ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van bedrijven zijn toegestaan"*;
- Artikel 6.2.1: in het ontwerp-bestemmingsplan wordt een afstand t.o.v. de zijdelingse perceelsgrens van 2m¹ vereist. Het huidige bestemmingsplan stelt deze eis echter niet. Omdat dit een beperking t.o.v. het huidige bestemmingsplan betekent en eigenaar hierin kunnen worden geschaad (planschade) wordt voorgesteld de eis niet op te nemen;
- Artikel 6.3.2: in het ontwerp-bestemmingsplan is opgenomen dat onder strijdig gebruik wordt verstaan: buitenopslag/ open opslag van goederen, voorwerpen of materialen op de bedrijfsperven. Omdat dit in het woongebied een beperking oplevert voor een bestaand autobedrijf wordt voorgesteld om een uitzondering te maken voor het uitstellen van auto's door bedrijven die zich richten op de verkoop van auto's.

Artikel 20: wonen

- Conform het collegebesluit van 24 april 2012 waarin is besloten de gemeenteraad in de vergadering van 5 juli 2012 voor te stellen enkele bestemmingsplanregels van het parapluplan 'woninguitbreiding' aan te scherpen door:
 - de rechtstreekse afwijkmogelijkheid voor de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen tot een maximum van 25% aan te vullen met:
 - o voor de realisatie van gevelopbouw geplaatst in het gevelvlak: de totale breedte van de gevelopbouw niet meer mag bedragen dan 50% van de gevelbreedte, de bouwhoogte hiervan mag niet meer dan 6,5 m¹ bedragen;

- o voor de realisatie van dakopbouwen: de totale breedte van een dakopbouw niet meer dan 50% van de breedte van de woning mag bedragen en de bouwhoogte hiervan niet meer dan 10 m¹;
 - o ten behoeve van de bouw- en goothoogte van de hoofdgebouwen een binnenplanse afwijkmogelijkheid op te nemen tot 25% te verhogen tot een maximum van respectievelijk 6m¹ en 9m¹.
- bij vrijstaande bijbehorend bouwwerken de voorwaarden aanvullen met:
 - o dat conform de WABO een goothoogte van maximaal 3,30 m¹ is toegestaan (i.p.v. 3m¹);
 - o een maximale dakhelling tot 50° is toegestaan;
 - o een bouwhoogte van maximaal 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw tot een maximum van 7m¹ nokhoogte is toegestaan;
 - o voor percelen groter dan 1.000m² een groter vrijstaand bijbehorend bouwwerk toe te staan: nl. 100m² (ipv. 80m²);
- bij bijbehorend bouwwerken de voorwaarden aan te vullen met dat aan de achter- en de zijgevel aan het hoofdgebouw verbonden- en vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht, mist binnen een afstand van 15 m¹ van de bestaande en/of vergunde voorgevel. De toevoeging 'binnen 15m' is echter een beperking op de vastgestelde regels uit het 'Parapluplan woninguitbreiding' en de planregels van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert'. Daarnaast wordt in de planregels van het woongebied gestreefd naar uniformiteit. Aan de raad wordt daarom voorgesteld deze beperking niet op nemen;
- In het ontwerp-bestemmingsplan is bij de aanduiding 'bos' per abuis niet opgenomen dat naast de hoofdfunctie 'wonen' als ondergeschikte functie de aanleg en de instandhouding van bosbeplanting + het behoud en/ of herstel van de aanwezige landschappelijk-esthetische en cultuurhistorische waarden geldt. Conform de regels van het geldende bestemmingsplan wordt voorgesteld dit alsnog op te nemen.

Artikel 21: wonen-woonbos

Per abuis is in artikel 21.2.1 onder d. opgenomen dat de totale inhoud van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken niet meer dan 1.000 m³ i.p.v. 1.300 m³ mag bedragen. Voorgesteld wordt om dit aan te passen.

Artikel 23: Leiding – olie

Bij olieleiding PR 10 - 6 contour ontbrak de veiligheidszone. Voorgesteld wordt om conform de regelgeving bij de 24-leiding een zone van 25m op te nemen en bij de 36-leiding een zone van 33 m.

Artikel 30.5 vrijwaringszone-molenbiotop Wilibrordus

In de formule voor molenbiotop 2 is de afstand tot de molen per abuis gedeeld door 75 i.p.v. 50²⁸. Voorgesteld wordt om dit aan te passen.

Artikel 31: algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van dit plan ten aanzien van de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 6 m¹ i.p.v. tot meer dan 6 m¹.

Artikel 32.3 onder b: wijzigen bestemmingen

Bij de aanduiding 'Wro zone – wijzigingsgebied 2', om de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', wordt voorgesteld ter verduidelijking ook de vereiste goot- en bouwhoogte van resp. 6m¹ en 10m¹ op te nemen.

Verbeelding

Algemeen:

Geactualiseerde ondergrond (GBKN) d.d. 25 april 2012;

Als gevolg van een tekenfout ontbreken een aantal zaken:

28. Voor open gebied bedraagt dit getal 140; voor ruw en gesloten gebied bedraagt de waarde 75 respectievelijk 50.

- aanzetten laag funnel;
- aanzettel laag LPG-cirkel;
- de cirkel van molenbiotoop 2 ligt ook over molenbiotoop 1;
- vuurwerkcirkel Molenakkers ontbreekt op pdf; staat wel op ruimtelijke plannen;
- arcering in LPG- en BEVI-cirkel staan niet op ruimtelijke plannen;
- Benthem 3: cirkel staat niet op PDF, wel op ruimtelijke plannen;
- bij de olieleiding ontbreekt de PR 10 -6 contour:
 - o bij 24-leiding (onderste leiding) geldt een zone van 25m;
 - o bij 36-leiding (bovenste leiding) geldt een zone van 33 m.

De Rips:

- Blaarpeelweg 12 (percelen A4155, A4631 en A4632): door een omissie ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Aan de raad wordt voorgesteld deze aanduiding alsnog op te nemen;
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan 1 en 4: de functieaanduiding 'detailhandel' en specifieke vorm van bedrijf – meubelmakerij bestemmen voor zowel nr. 1 naar nr. 4;
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan 14: functieaanduiding 'bedrijf';
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan 16: verwijderen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden 16 (de appartementen zijn namelijk al gerealiseerd);
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan ongenummerd, achter en tussen nr. 55 t/m 59: i.p.v. bestemming 'bos' de bestemming 'agrarijch' opnemen;
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan ongenummerd, tussen nr. 14 en 16 opnemen 'nieuwbouw toegestaan t.b.v. max. 1 wooneenheid én een max. goot- en bouwhoogte van resp. 4,5m' en 9m';
- Burgemeester Vd. Wildenberglaan ongenummerd, tussen nr. 18 en 22: opnemen 'nieuwbouw toegestaan t.b.v. max. 1 wooneenheid en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 4,5m' en 9m';
- Ripsestraat 10: opnemen functieaanduiding 'bedrijf';
- Ripsestraat 22: opnemen functieaanduiding 'horeca'
- Paterslaan 23 + Ripsestraat 25: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: 'beeldbepalend pand'.

Milheeze:

- Binnenveld ongenummerd: door een tekenfout is in het ontwerp-bestemmingsplan de maatvoeringaanduidingen max. aantal bedrijven '4' op Milheesestraat 17 en het max. aantal woningen '4' op Binnenveld geprojecteerd. Beide moeten opgenomen worden naar de ontwikkellocatie Binnenveld ongenummerd (bestemming 'bedrijf');
- Binnenveld 12 t/m 16: opnemen functieaanduiding: geen bedrijfswoning toegestaan;
- Hof 5a: opnemen specifieke bouwaanduiding: nieuwbouw toegestaan' t.b.v. max. 1 wooneenheid en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 3,5m en 10m;
- Kerkeind 21 + 22 + 28 + 57 + 68 en het beeld op kruispunt met de Pastoor Simonisplein + Antoniusstraat ongenummerd + Hof 4 en 4a: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: 'beeldbepalend pand';
- Kerkeind 44: functieaanduiding 'wonen';
- Milheesestraat 19: door een omissie ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Aan de raad wordt voorgesteld deze aanduiding alsnog op te nemen.

Bakel:

- Achter de Molen 2 en 4: functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen-2' ipv. van bij nr 2. naar 4;
- Auerschootseweg 15: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: gemeentelijk monument';
- Naast Auerschootseweg 34: opnemen 'nieuwbouw toegestaan t.b.v. max. 1 wooneenheid én een max. goot- en bouwhoogte van resp. 6m' en 10m';
- Auerschootseweg 36a t/m 36f: maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '6' verwijderen;
- Beeldengroep tussen Gemertseweg 2 en Dorpsstraat 1: opnemen 'specifieke bouwaanduiding: beeldbepalend pand;
- De Brakken, tussen De Brakken 2 en Hendrikstraat 15: opnemen 'specifieke vorm van detailhandel-meubelhandel';

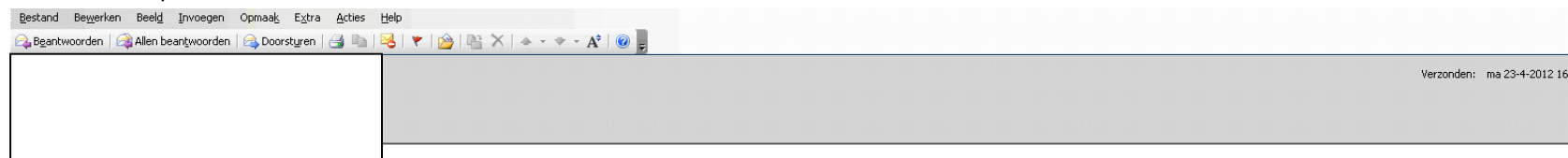
- Dorpsstraat 29+29a t/m 45+45a: conform de bestaande bestemming in het geldende bestemmingsplan wordt voorgesteld de bestemming van deze percelen terug te wijzigen naar 'Centrum-A';
- Dorpsstraat 33: pand betreft een gemeentelijk monument i.p.v. een beeldbepalend pand. Als gevolg hiervan de specifieke bouwaanduiding 'beeldbepalend pand' wijzigen naar 'gemeentelijk monument';
- Helmondsestraat 4: opnemen 'specifieke vorm van bedrijf-meelhandel';
- Helmondsestraat 41: door een omissie ontbrak in het ontwerp-bestemmingsplan de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'. Aan de raad wordt voorgesteld deze aanduiding alsnog op te nemen;
- Helmondsestraat 66+68: opnemen functieaanduiding; bedrijf';
- Hilakker 41 + 43: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen: opnemen sba-nbt, sba-vrij1, en max. goothoogte 3,5, max. nokhoogte 12;
- Kogelpot 6-8: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen: opnemen sba-nbt, sba-tae, en max. goothoogte 4m en max. nokhoogte 10;
- Nieuwe Uitleg 50 t/m 64: omdat de 12 wooneenheden inmiddels als zijn gerealiseerd is de maatvoeringaanduiding met het aantal max. aantal wooneenheden '12' overbodig geworden. Voorgesteld wordt om deze te verwijderen;
- Molenakkers 1 t/m 9e: verwijderen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '18';
- Molenakkers 25: verwijderen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '1';
- Molenakker ongenummerd, tussen nr. 48-52: opnemen maatvoeringaanduiding max. aantal wooneenheden '1'; Roessel 2: onlangs hebben wij van de eigenaren een melding in het kader van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim) ten behoeven van dit perceel ontvangen. Deze melding is inmiddels geaccepteerd en ligt vanaf maandag 21 mei 2012 voor zes weken ter inzage. Door de eigenaar werd aangegeven dat de bestaande lpg-tank op het perceel definitief wordt verwijderd. De in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone lpg' en 'veiligheidszone bevi' zijn daarmee overbodig geworden. Voorgesteld wordt om deze van de verbeelding te verwijderen. Ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen zonder lpg dient op de verbeelding de functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' worden opgenomen. Voornoemde aanpassingen dienen tevens worden doorgevoerd in de bijlage 'lijst van bedrijven/ bedrijfsactiviteiten';
- Neerakker percelen N2330 t/m N2335: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen: sba-nbt, sba-tae en max. goothoogte 4m¹ max. nokhoogte 10m¹;
- Neerakker percelen N2344 t/m N2346 + N2431: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen zijn eerder opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan Neerakker. Omdat voor deze percelen nog geen omgevingsvergunningen zijn ingediend/ afgegeven, dienen de nadere aanduiding worden opgenomen opnemen sba-nbt, sba-vrij1 en max. goothoogte 3,5m¹ max. nokhoogte 12m¹;
- Neerakker perceel N2443: de bestemming 'wonen' met bijbehorende aanduidingen is opgenomen in de vastgestelde bestemmingsplannen Neerakker en Stedelijke gebieden, oktober 2010. Omdat voor dit perceel nog geen omgevingsvergunningen is ingediend/ afgegeven, dient de nadere aanduiding 'sba-nbt' worden opgenomen;
- Overschot 6: n.a.v. de uitspraak van de Raad van State (1-2-2012) wordt voorgesteld de bestemmingen van het perceel N2149, conform het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2006' terug te wijzigen naar 'agrarisch' en van het perceel N1527 naar de bestemming 'wonen'.
- Schoolstraat 16 en 18: als gevolg van een tekenfout is de aanduiding BAH op het verkeerde perceel opgenomen. Voorstel bij Schoolstraat 16 opnemen aanduiding BAH en bij Schoolstraat 18 verwijderen aanduiding BAH;
- Schoolstraat 32: gezien het huidige gebruik van het perceel, is in het ontwerp-bestemmingsplan voorgesteld de bestemming van dit perceel te wijzigen naar 'wonen'. De eigenaresse van dit perceel heeft echter gereageerd dat zij recent het perceel heeft gekocht met als doel hier bedrijfsmatige

activiteiten uit te voeren. Naar aanleiding van deze motivatie en de huidige rechten van de eigenaresse wordt voorgesteld het perceel terug te bestemmen naar 'centrum-B';

Bijlagen

- Aanpassen lijst BBP en monumenten conform voornoemde aanpassingen;
- Aanpassen bedrijvenlijst conform voornoemde aanpassingen.

7.2.3 Reactie provincie



Door het ontwerp-plan 'Bakel, Milheeze en De Rips' worden geen provinciale ruimtelijke belangen geschaad. Er zal dus ook geen zienswijze door GS worden ingediend.

Vriendelijke groet,



Provincie Noord-Brabant

info@brabant.nl | (073) 681 28 12 | www.brabant.nl | m.brabant.nl

Waar is Brabant mee bezig? Lees het online Brabant Magazine.
Abonneer gratis op: www.brabant.nl/magazine

7.3. Vastgesteld bestemmingsplan

7.3.1 Raadsbesluit

In de raadsvergadering van 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de vaststelling van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips, april 2012" inclusief voornoemde 'beantwoording van de zienswijzen' (conform subparagraaf 7.2.1) en de 'ambtshalve aanpassingen' (conform subparagraaf 7.2.2). Daarbij heeft de gemeenteraad wel besloten een gedeelte rondom het Overschot in Bakel voorsnag uit de besluitvorming te houden (zie besluitpunt 6 van het raadsbesluit).

