
BESTEMMINGSPLAN integrale herziening “Handel, De Mortel en Elsendorp” Gemeente Gemert-Bakel

TOELICHTING

Bestemmingsplan integrale herziening “Handel, De Mortel en Elsendorp”

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoud

Bestemmingsplan toelichting

id. nr. : NL.IMRO.1652.HME2013-VA01

Status: vastgesteld bestemmingsplan

INHOUD

Samenvatting

1. INLEIDING	1
1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan.....	1
1.2 Opzet bestemmingsplan	1
1.2.1. Beheersplan	1
1.2.2. Actualisatie bestemmingsplan.....	1
1.3 Situering en planbegrenzing	3
1.4 Leeswijzer	3
2. BELEID.....	4
2.1 Europees beleid	4
2.1.1 Europese Kaderrichtlijn Water.....	4
2.2 Rijksbeleid.....	4
2.2.1 “Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte”	4
2.2.2 “Nationaal milieubeleidsplan-4”(NMP-4)	4
2.2.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro) ²	4
2.2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) ³	4
2.2.5 Nationaal Waterplan	5
2.2.6 Milieuaspecten	5
2.3 Provinciaal beleid.....	7
2.3.1 “Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord Brabant” (SRVO)	7
2.3.2 “Verordening Ruimte Noord-Brabant” (Vr)	8
2.4 Regionaal beleid	8
2.5 Gemeentelijk beleid	9
2.5.1 “Structuurvisie+; Duurzaam verbinden 2010 – 2020”	9
2.5.2 Wonen	9
2.5.3 Welstand, beeldkwaliteit, monumenten en beeldbepalende panden.....	11
2.5.4 “Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo”.....	12
2.5.5 “Groenbeleidsplan 7 kernen in het groen”	12
2.5.6 Notitie integraal horecabeleid “Horeca in Gemert-Bakel: Bruisend en Gezellig!!!	12
2.5.7 Water, Peelrandbreuk en andere breuken	13
2.5.9 Beleidslijn antennes en zendmasten voor mobiele telefonie	15
2.5.10 “Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel”	15
3. PLANGEBIED	16
3.1 Ruimtelijke structuur plangebied	16
3.1.1 Kern Handel.....	16
3.1.2 Kern De Mortel	18
3.1.3 Kern Elsendorp.....	20
3.2 Opzet plansystematiek en functionele structuur plangebied	21
3.2.1 Begrippen	22
3.2.2 Wijze van meten	22
3.2.3 Bestemming: Agrarisch (artikel 3)	23
3.2.4 Bestemming: Bedrijf (artikel 4)	23
3.2.5 Bestemming: Bos (artikel 5)	24
3.2.6 Bestemmingen: Detailhandel (artikel 6) en Dienstverlening (artikel 7)	24
3.2.7 Bestemming: Groen (artikel 8)	24
3.2.8 Bestemming: Horeca (artikel 9).....	24
3.2.9 Bestemming: Maatschappelijk (artikel 10)	25
3.2.10 Bestemming: Sport (artikel 11).....	25
3.2.11 Bestemmingen: Verkeer en Verkeer-verblijfsgebied (artikel 12+13)	25
3.2.12 Bestemming: Water (artikel 14).....	25

3.2.13 Bestemming: Wonen (artikel 15)	25
3.2.14 Bestemming: Wonen – Uit te werken (artikel 16)	26
3.2.15 Bestemming: Leidingen - Riool (artikel 17)	27
3.2.16 Dubbelbestemming Archeologie (artikel 18 t/m 20)	27
3.2.17 Overig	27
3.2.18 Anti-dubbeltelbepaling (artikel 21)	28
3.2.19 Bouw- en functieaanduidingen + maatvoeringseisen (artikel 22)	28
3.2.20 Algemene bouwregels (artikel 23)	28
3.2.21 Algemene aanduidingsregels (artikel 24)	28
3.2.22 Algemene afwijkingsregels (artikel 25)	29
3.2.23 Algemene wijzigingsregels (artikel 26)	29
3.2.24 Algemene procedureregels (artikel 27)	29
3.2.25 Overgangsrecht (artikel 28)	29
3.2.26 Slotregels (artikel 29)	29
4. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	30
4.1 Inleiding	30
4.2 Bestemmingsregeling	30
5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	32
5.1 Exploitatieplan	32
5.2 Planschade	32
5.3 Financiële uitvoerbaarheid	33
6 PROCEDURE	34
6.1 Vooroverleg	34
6.1.1 Vooroverlegreacties	34
6.2. Ontwerp-bestemmingsplan	39
6.2.1 Ontvangen zienswijzen en beantwoording	39
6.2.2 Ambtshalve aanpassingen	44
6.3. Vastgesteld bestemmingsplan	46

SAMENVATTING

Aanleiding actualisatie bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 19-3-2013 besloten om het bestemmingsplan kom Handel, De Mortel en Elsendorp te actualiseren. Uitgangspunt voor het opstellen van dit bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie, zowel ruimtelijk als formeel-juridisch. Dit betekent dat het bestemmingsplan is vormgegeven als een beheersplan. Hiermee wordt bereikt dat de huidige situatie gehandhaafd blijft, kleinschalige ontwikkelingen (onder voorwaarden) zijn toegestaan én grootschalige ontwikkelingen geweerd kunnen worden (wanneer deze niet passen binnen de ruimtelijke en functionele structuur van de kern). Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel, tenzij het nadrukkelijk in de planregels en/ of verbeelding is toegestaan. Onderliggend bestemmingsplan bevat geen ontwikkellocaties.

Situering en planbegrenzing

Het onderhavige plan heeft betrekking op de drie woonkernen: Handel, De Mortel en Elsendorp. De bestemmingsplangrenzen zijn afgestemd op de grenzen van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Uitzondering hierop zijn de bestemmingsplannen 'Centrumplan de Mortel' en 'MFA Handel' omdat zij zeer recent zijn vastgesteld. Daarnaast zijn ook de plangebieden aan de Ripseweg 9 in Elsendorp én aan Kalhoven in Handel niet in het onderliggende bestemmingsplan opgenomen omdat hiervoor momenteel een nieuw bestemmingsplan wordt voorbereid. Het plangebied wordt gevormd door gebieden waar het wonen aangemerkt wordt als primaire functie. Combinaties en andere functies komen uiteraard ook voor maar zijn ondergeschikt aan het wonen.

Vooroverlegreacties

- Door de provincie Noord-Brabant is op 20-2-2012 een vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding hiervan is het ontwerp-bestemmingsplan op aangepast. Zo is in de toelichting een paragraaf opgenomen ten behoeve van kwaliteitsverbetering. Op de overige punten is middels een memo gereageerd naar de provincie.
- Waterschap Aa en Maas heeft op 6-2-2013 een vooroverlegreactie ingediend. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp-bestemmingsplan aangepast. Zo is op de verbeelding de peelrandbreuk en de vrijwaringszone-watergang t.b.v. de leggerwaterlopen opgenomen. In een overleg met het waterschap is overeengekomen de bestemming van de nutsvoorzieningen echter ongewijzigd te laten.

Ontwerp-bestemmingsplan en zienswijzen

Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan is de gemeenteraad middels een informatienota nader geïnformeerd. Vervolgens heeft het ontwerp-bestemmingsplan met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. Daarbij zijn twee zienswijzen ingediend, waarvan één zienswijze ruim buiten de gestelde termijn.

Overleg met de gemeenteraad

Naar aanleiding van één van de ingediende zienswijze en enkele ambtshalve aanpassingen, heeft het college van burgemeester en wethouder (d.d. 11 juni 2013) besloten het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden. Ter voorbereiding hierop is de gemeenteraad middels een informatienota en een informele bijeenkomst op 28 mei 2013 nader geïnformeerd.

Vastgesteld bestemmingsplan

In de raadsvergadering van 27 juni 2013 welke vervolgd is op 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad besloten het bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp" gewijzigd vast te stellen.

TOELICHTING

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding actualisatie bestemmingsplan

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft besloten om het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp"¹ te actualiseren omdat het huidige bestemmingsplan alweer dateert van het jaar 2003.

Daarnaast vereist de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro)² dat alle bestemmingsplannen vóór 1 juli 2013 worden gedigitaliseerd conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP) en het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO). Samen met de implementatie van geactualiseerd beleid, de behoefte aan heldere en uniforme regelgeving voor alle woonkernen binnen de gemeentegrenzen én de implementatie van reeds gevoerde RO-procedures willen wij deze verplichting aangrijpen om voor de kernen Handel, De Mortel en Elsendorp één overkoepelend digitaal bestemmingplan met uniforme regelgeving op te stellen.

1.2 Opzet bestemmingsplan

1.2.1. Beheersplan

Uitgangspunt voor het opstellen van onderliggend bestemmingsplan is het vastleggen van de bestaande situatie, zowel ruimtelijk als formeel-juridisch. Dit betekent dat het bestemmingsplan is vormgegeven als een beheersplan. Hiermee wordt bereikt dat: de huidige situatie gehandhaafd blijft; kleinschalige ontwikkelingen onder voorwaarden zijn toegestaan en grootschalige ontwikkelingen geweerd kunnen worden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel, tenzij het nadrukkelijk wel in de planregels en/ of verbeelding is toegestaan (bijv. d.m.v. een flexibiliteitsbepaling). Tenslotte dient het onderhavige bestemmingsplan uniform te zijn aan andere komplannen binnen de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent uniformiteit in zowel de bestemmingen, de planregels en de verbeelding.

1.2.2. Actualisatie bestemmingsplan

Beleidsmatige wijzigingen:

In de afgelopen tien jaar het planologisch-juridisch beleidsregime sterk geactualiseerd, met de introductie van o.a. Wro, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³, een nieuwe provinciale verordening én een nieuwe (provinciale en gemeentelijke) structuurvisie. In onderstaande tabel volgt een opsomming van de voornaamste wijzigingen:

Tabel 1: geactualiseerd beleid

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">- geactualiseerd rijksbeleid: o.a. de invoering van de Wet ruimtelijke ordening (waarin is bepaald dat bestemmingsplan conform de standaardregels van de SVBP 2012⁴ moeten worden opgesteld én dat alle bestemmingsplannen voor 2013 conform IMRO 2012⁵ 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:<ul style="list-style-type: none">- Structuurvisie+;- Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw;- Woonvisie 2009-2015;- Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding;- Welstandsbeleid;- Handboek Ontwerp Openbare Ruimte; |
|---|

1. Vastgesteld op 26 juni 2003 door de gemeenteraad; 20 januari 2004 goedkeuring door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant.

2. Wro: in werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

4. Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).

5. Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO).

- Gemeentelijk archeologiebeleid.

Actualisatie van planregels:

Het geldende bestemmingsplan "Kom Handel, de Mortel en Elsendorp"¹ bevat verouderde regelgeving en levert daardoor ongewenste verschillen op bij de toetsing van bouwplannen. 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 2008"⁶, gevolgd door de integrale herziening van het bestemmingsplan "Woongebied Gemert"⁷ en het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips"⁸. Wat betreft de juridische regeling (verbeelding en voorschriften) van onderliggend bestemmingsplan wordt hier op aangesloten.

Tabel 2: geactualiseerde planregels

- | |
|---|
| Geactualiseerde planregels: |
| o Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding (t.b.v. 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 molenbiotop, archeologie, geurhinder, akoestiek en industrielawaai; |
| 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; |
| o Aanscherping/ actualisering bestemmingsplanregels Ambtshof + De Welpenheuvel. |

Gevoerde planprocedures:

Daarnaast hebben er in de voornoemde kernen diverse ruimtelijke (plan)ontwikkelingen plaatsgevonden in de vorm van bestemmingsplannen en andere RO-procedures. Hieronder de voornaamste planprocedures:

Tabel 2: voornaamste planprocedures afgelopen 10 jaar

BP Abtshof, 1998 (De Mortel)
BP Integrale herziening "Handel, Elsendorp en De Mortel
Procedure artikel 19.1 WRO: 'woningbouwproject 21 woningen achter de bestaande woningen gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat 19 t/m 49 in Handel'
BP Abtshof, herziening 2005 (De Mortel)
Procedure artikel 19.1 WRO: 'Mortel-Vraant'
BP 'Rector van de Laarschotstraat' Handel
Herziening ex. Artikel 30 bestemmingsplan 'Rector van de Laarschotstraat' Handel
Procedure artikel 19.1 'Rector van de Laarschotstraat' Handel
Procedure artikel 19.1 WRO: 'woningbouwlocatie Welpenheuvel De Mortel'
BP Elsendorp Noord
BP Stedelijke gebieden, april 2011: De Smagt 41, De Mortel
BP Stedelijke gebieden, oktober 2011: De Smagt 45, De Mortel
BP Stedelijke gebieden, oktober 2011: De Smagt 49, De Mortel
BP Stedelijke gebieden, oktober 2011: Rector Vd. Laarschotstraat, Handel
BP Stedelijke gebieden, april 2012: Pater Rossaertstraat, Elsendorp
BP Stedelijke gebieden, oktober 2012: OLV-straat 44-46, Handel

6. Vastgesteld op 18 september 2008 door de gemeenteraad.

7. Vastgesteld op 29 juni 2011 door de gemeenteraad; in werking tredend op 23 september 2011.

8. Vastgesteld op 5 juli 2012 door de gemeenteraad; in werking getreden 1 oktober 2012.

1.3 Situering en planbegrenzing

Het onderhavige plan heeft betrekking op de drie woonkernen: Handel, De Mortel en Elsendorp. De bestemmingsplangrenzen zijn afgestemd op de grenzen van het bestemmingsplan voor het buitengebied. Uitzondering hierop zijn de bestemmingsplannen "Centrumplan de Mortel"⁹ en "MFA Handel"¹⁰ omdat zij zeer recent zijn vastgesteld. Daarnaast zijn ook de plangebieden aan de Ripseweg 9 in Elsendorp én aan Kalhoven in Handel niet in het onderliggende bestemmingsplan opgenomen omdat hiervoor momenteel een nieuwe bestemmingsplan wordt voorbereid.

Het plangebied wordt gevormd door gebieden waar het wonen aangemerkt wordt als primaire functie. Combinaties en andere functies komen uiteraard ook voor maar zijn ondergeschikt aan het wonen. De drie woonkernen zijn in het algemeen te kenmerken als laag dynamische 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.

1.4 Leeswijzer

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. Hoofdstuk 4 en 5 gaan kort in op de juridische- en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 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 beeldkwaliteitsplannen opgesomd.

9. Vastgesteld 23 september 2011 door de gemeenteraad.

10. Vastgesteld 28 augustus 2011 door de gemeenteraad.

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 Maas (22/12/2009). Samen met het Gemeentelijk Watertakenplan Gemert-Bakel vormt dit de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens (zie bijlagen). 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 Gemeentelijk Watertakenplan en het Stroomgebiedbeheerplan Maas noodzakelijk zijn

2.2 Rijksbeleid

2.2.1 “Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte”¹¹

In 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte ‘Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig’ vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder meer de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.

2.2.2 “Nationaal milieubeleidsplan-4”(NMP-4)

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

2.2.3 Wet ruimtelijke ordening (Wro)^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.}

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 (SVBP2012), moet worden opgesteld. Daarbij wordt tevens vereist dat alle bestemmingsplannen voor 2013, conform het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (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.

2.2.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo

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

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.

2.2.5 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 welvend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer'*. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

- Duurzaam waterbeheer 21e eeuw: de kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat *'water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt'*. 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.

2.2.6 Milieuaspecten

- Bedrijven en milieuzonering: binnen het plangebied zijn uitsluitend bestaande bedrijven toegestaan welke voorkomen in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijven, gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (zie hiervoor de bijlagen). Bedrijven ressorterend onder een zwaardere milieucategorie zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze zijn vergund ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan en als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid.
- Bodem: voor onderhavig bestemmingsplan is geen bodemonderzoek gedaan. Een bodemonderzoek is niet noodzakelijk voor dit plan omdat het gaat om een bestaande situatie.
- 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 komt een object voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de Elsendorpsweg 47 in Elsendorp – tankstation met LPG. De gevarencontouren hiervan zijn nader aangeduid op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Het tankstation aan de Oude Molenweg 30 in De Mortel is inmiddels gesaneerd. Als gevolg hiervan is de bestemming aangepast en zijn de lpg-cirkels rondom het vulpunt niet langer opgenomen.
 - 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 én 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;
 - o Buisleidingen: het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb). In het plangebied zijn geen leidingen aanwezig;
 - o Transportleiding: in het plangebied zijn geen leidingen aanwezig.
- Geluid:
- o Wegverkeerslawaa: 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 (200m) van die wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.
 - o Binnen dit bestemmingsplan als hoofdzakelijk beheersplan worden op directe wijze geen nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd. Indien nodig heeft voor de nieuwe planontwikkeling (zie hoofdstuk 4) een separaat akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaa plaatsgevonden;
 - o Industrielawaa: niet van toepassing in onderliggend plangebied.
- 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 ontwikkelingslocatie(s) heeft indien nodig separaat een toetsing plaatsgevonden (zie hoofdstuk 4). 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 en Wolfsveld. Omdat niet uit te sluiten is dat gedurende de planperiode nieuwe geurgevoelige objecten zullen worden gerealiseerd en gegeven het feit nabij 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. Hiervoor is in de bijlagen 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 betekenende 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 betekenende 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 in werking 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 betekenende 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 Noord Brabant" (SRVO)¹²

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. 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 aaneengeschaalde natuurgebieden. De kernen van Handel, De Mortel en Elsendorp zijn hierbij aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In deze kernen met de bijbehorende

12 .De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

'zoekgebieden voor verstedelijking' wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

2.3.2 "Verordening Ruimte Noord-Brabant" (Vr)¹³

De provincie heeft de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de Verordening ruimte. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de voorschriften/ planregels 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. Voor het toevoegen van woningen binnen de dorpskernen zijn specifiek de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 3.2 - Stedelijke ontwikkeling in bestaand stedelijk gebied. Bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling zijn uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.
- Artikel 3.5 - Regels voor nieuwbouw van woningen: de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg, bedoeld in artikel 12.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

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+^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} 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 Regionaal beleid

"Regionaal woningbouwprogramma"¹⁴

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

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad;
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

13. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Vr vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden.

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

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 “Structuurvisie+; Duurzaam verbinden 2010 – 2020”¹⁵

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

2.5.2 Wonen

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan waarin de bestaande situatie aan de hand van diverse geldende bestemmingsplannen wordt geactualiseerd. Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling voorziet het onderhavige bestemmingsplan niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad. Naast de enkelbestemming ‘wonen’ bevat het bestemmingsplan ook andere bestemmingen (bijv. detailhandel en horeca) die in de bestemmingsomschrijving of middels een functieaanduiding tevens de functie wonen toestaan. Ook hierbij voorziet het bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- “Woonvisie 2009-2015”¹⁶; in deze visie 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. extra aandacht binnen de huursector;
 - o Het aantal ouderen stijgt, daarom is het belangrijk dat het aanbod blijft voldoen aan de vraag;
 - 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 een gezinswoning te verbouwen tot een zorgwoning.

Naar verwachting van de provincie groeit het inwoneraantal van hele gemeente als gevolg van natuurlijke aanwas tot 2030 met ± 1.175 inwoners. In 2020 zijn er volgens de provinciale prognose 12.300 woningen nodig om de bevolking van de gemeente Gemert-Bakel te huisvesten. Dat

15. Vastgesteld op 29 juni 2011.

16. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

betekent dat de woningvoorraad jaarlijks met ± 100 woningen moet groeien. Naar verhouding ontstaat daarbij de meeste behoefte aan nieuwbouw in Gemert.

Feitelijke bevolking		Prognose van de bevolking				Toename bevolking	Groei index
2005	2011	2015	2020	2025	2030	2011-2024	2011-2024*
27.880	28.905	29.550	30.210	30.680	30.920	1.775	106,1
Feitelijke woningvoorraad		Prognose van de woningvoorraad				Toename woningvoorraad	Groei index
2005	2011	2015	2020	2025	2030	2011-2024	2011-2024*
10.190	11.250	11.790	12.300	12.630	12.895	1.380	112,3
* = 2011							

Bron: De bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant actualisering 2011, januari 2012

- Duurzaam Bouwen en sociale veiligheid: de nota "Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw"¹⁷ vastgesteld omvat een pakket aan maatregelen voor nieuwbouw van woningen. Daarnaast worden bouwplannen getoetst aan de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert'¹⁸. Daarbij wordt o.a. rekening gehouden met het aspect 'sociale veiligheid' door: ontsluitingen 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 (o.a. ruimtelijke en milieutechnisch) en niet tot onaanvaardbaar hinder van de omgeving leiden. Ten behoeve van mantelzorg is de regeling overgenomen uit het 'Paraplubestemmingsplan woninguitbreiding'⁶. 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

17. Vastgesteld 1996.

18. Op 26 september 1996 vastgesteld door de gemeenteraad.

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:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.
- Betaalbaar wonen: op 13 september 2012 heeft de gemeenteraad de beleidsnota 'betaalbaar wonen' vastgesteld. Hierin zijn o.a. de volgende uitgangspunten opgenomen:
 - o Er worden kleinere kavels uitgegeven van maximaal 180 m² om doorstroming te bevorderen en de woningen betaalbaar te houden;
 - o Het te bebouwen oppervlak wordt in het bestemmingsplan geregeld, met een voorgevelrooilijn en een maximum bebouwingspercentage van 50%.
- "Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding"⁶: in 2008 is als gevolg van de behoefte een uniforme regeling binnen de woonbestemming het paraplubestemmingsplan 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 SVBP2012) 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 hoofdgebouw. Daarnaast wordt in de planregels de mogelijkheid van aan-huis-gebonden-beroepen rechtstreek toegestaan.
- "Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw"¹⁹
Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied ten behoeve van o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

2.5.3 Welstand, beeldkwaliteit, monumenten en beeldbepalende panden

- Welstandsbeleid²⁰: 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 bijlagen). Onderdeel van deze nota zijn

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

20. Vastgesteld op 18 september 2008 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

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 bijlagen) zijn per kern de drie welstandszones staan aangegeven. Tevens bevat de planvoorschriften een verwijzing naar deze welstandszones.

- Beeldkwaliteitplan (BKP): beeldkwaliteitplannen zijn een verlengstuk van het bestemmingsplan. Met de daarin 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. De BKP-en zijn richtinggevend voor ontwerpers en bevat als toetsingskader duidelijk gedefinieerde criteria. Ten behoeve van onderliggende plangebied zijn diverse beeldkwaliteitplannen van toepassing (zie bijlagen). Tevens is de Gereedschapskist Gemert-Bakel van toepassing.
- 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 zie de bijlagen. 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 zondermeer gesloopt kunnen worden. Sloop kan pas plaatsvinden onder voorwaarde dat er herbouw wordt gerealiseerd.

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.

2.5.4 “Brainport – regio Eindhoven en Greenport – regio Venlo”

Er wordt een notitie over Brainport voorbereid, waarin de betekenis van Brainport voor de gemeente Gemert-Bakel wordt uitgewerkt.

2.5.5 “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 “Handboek Ontwerp Openbare Ruimte” (HOOR)²¹: 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.

2.5.6 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*

21. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR) november 2009.

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 buurtcafés. Disco's, nachtcafés 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;
- 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.

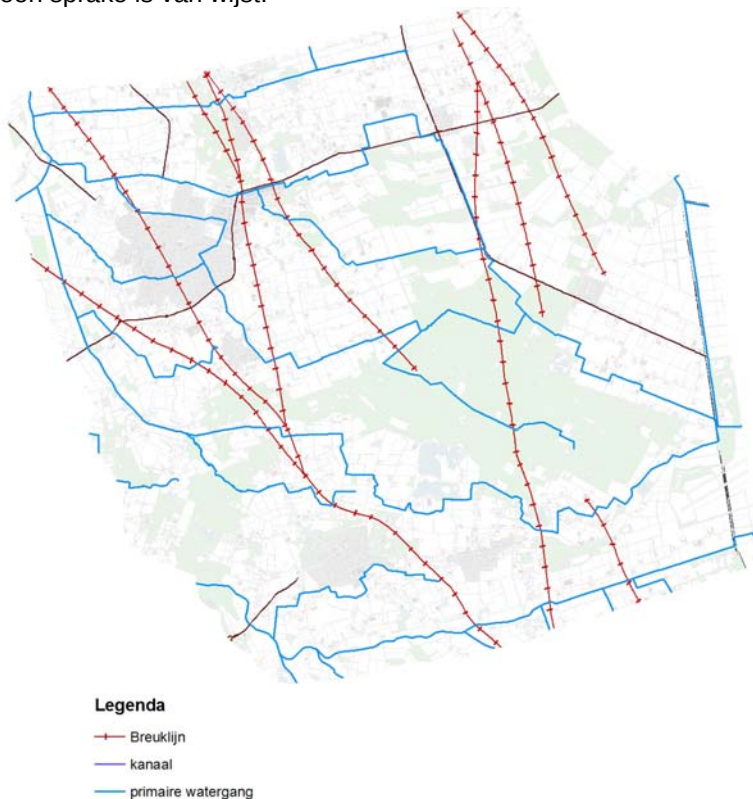
2.5.7 Water, Peelrandbreuk en andere breuken

Het "Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016" vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn: voorkomen van wateroverlast/waterhinder, verbetering van de waterkwaliteit, bestrijding van droogte. Wateroverlast en –hinder kan zowel van regenwater (lucht) als van grondwater (bodem) komen. De Peelrandbreuk en het bijkomende wijstverschijnsel zorgen vooral voor grondwateroverlast in onze gemeente en een van de doelstellingen van het waterbeleid is dat deze overlast wordt beperkt.

De kernen Handel en de Mortel zijn gelegen op de Peelrandbreuk. De Peelrandbreuk is een nog actieve storing in de ondergrond en wordt gekenmerkt door een zeer afwisselend landschap aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam opstuwende Peelhorst; aan de westzijde ligt de Centrale Slenk. In deze afwisselende strook rond de breuk die loopt van Bakel naar Esdonk liggen de kernen Gemert, Handel en De Mortel. 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 nevenbreuken lopen.

In de bijlagen is een kaart opgenomen waar de (neven)breuken zijn opgenomen die momenteel bekend zijn. Deze kaart moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen rondom deze (neven)breuken omdat op deze plekken de kans groter is dat door vergraving van de ondergrond (voor kelders e.d.), leemlagen worden doorbroken waardoor de grondwatersituatie compleet kan veranderen. Dit kan voor een potentiële bouwer extra onvoorziene kosten met zich meebrengen. Het breukensysteem kenmerkt zich namelijk door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk, waardoor het bouwen in de ondergrond o.a. om extra technische voorzieningen kan vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling door de aanvrager is dan ook noodzakelijk. In de verbeelding is géén belemmeringen in de vorm van een aanduiding opgelegd omdat in het stedelijk gebied deze gronden reeds geroerd zijn. Daarnaast is de

peelrandbreuk niet zichtbaar in het maaiveld en is er in de kernen van Handel, De Mortel en Elsendorp geen sprake is van wijst.



Uitsnede kaart met weergave breuken in de gemeente Gemert-Bakel.

2.5.8 Archeologie

- “Wet op de Archeologische Monumentenzorg”²²: 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 bodemverstoringen 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 bodemverstoring.

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-

22. In werking getreden op 1 september 2007.

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.

- "Gemeentelijk archeologiebeleid".²³ de gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening én de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Deze archeologiebeleidskaart 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.

In de bijlagen is een handleiding voor het archeologiebeleid en de archeologiebeleidskaart opgenomen.

2.5.9 Beleidslijn antennes en zendmasten voor mobiele telefonie²⁴

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.

2.5.10 "Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel"²⁵

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.

23. Vastgesteld op 28 januari 2010 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

24. Vastgesteld op 27 januari 2000 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

25. Vastgesteld op 31 augustus 2000 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

3. PLANGEBIED

In het onderliggende hoofdstuk wordt de bestaande situatie van en de kernen Handel, De Mortel en Elsendorp 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 Handel

- Historie: Handel bestond voor de dertiende eeuw uit geclusterde bebouwing. De groei van Handel is te danken aan de vestiging van de Duitse Orde, die heeft bijgedragen aan het tot bloei brengen van Handel als bedevaartsoord. Handel is in alle waarschijnlijkheid gesticht als bedevaartsoord rond 1220. Nog staat Handel bekend als het oudste en meest vermaarde bedevaartsoord van Maria in Noord-Brabant. De Duitse Orde was in die tijd al omgevormd van een geestelijk hospitaalbroederschap tot een geestelijke ridderorde die in hoog aanzien stond. Tot 1795 heeft de Duitse Orde de gemeente Gemert kunnen besturen als vrij ministaatje binnen de Republiek der Verenigde Nederlanden. Daarna werd de gemeente bestuurd door afwisselend de Fransen en de Bataven. In 1813 trad Gemert toe tot het Koninkrijk der Nederlanden; tot deze tijd had zij een aparte status binnen de republiek.
- Ruimtelijke hoofdstructuur: het kerkdorp Handel ligt aan de rand van de Peel. Hoewel rondom de dorpen Gemert en De Mortel de verkaveling halverwege de negentiende eeuw al op gang was gekomen, bleef dit rondom Handel grotendeels uit. In die tijd bestond de omgeving van Handel voor een groot deel uit woeste gronden. Deze woeste gronden hebben zich, door het afgraven van vruchtbare grond, ontwikkeld tot stuifzandgronden. Door het planten van (naald)bomen wilde men voorkomen dat deze stuifzandgronden werden uitgebreid. Op deze wijze ontstonden rond het begin van de twintigste eeuw bosgebieden met heide. Ook in de huidige situatie wordt Handel grotendeels omsloten door bosgebieden. Deze bossen maken deel uit van een grotere groenstructuur, die bestaat uit een keten van bosgebieden, beginnend bij de bossen ten zuiden van Boekel tot bosgebieden ten noorden van Bakel en Milheeze. De bosgebieden worden gecombineerd met akkerlanden; van deze agrarische gronden grenst ook een deel aan Handel. Het kerkdorp Handel is uitgegroeid van bedevaartsoord en tot kerkdorp rondom de kapel van de Duitse Orde. Hierbij was de route van Gemert naar Handel van belang. Deze route bestaat uit de Lodderdijk, de Handelseweg, de Onze Lieve Vrouwestraat en de Pastoor van Castelijnsstraat. Deze wegen liggen in het verlengde van elkaar. Langs deze wegen vormt het kerkdorp Handel een langgerekt dorp. De oudste bebouwing van Handel staat in de buurt van de voormalige kapel. In de jaren '80 zijn de woonwijken de Varelaar (noordwesten) en de Boskant (zuidwesten) gerealiseerd. Later gevolgd door uitbreidingen aan de Rector van de Laarschotstraat, en het woningbouwproject van 21 woningen achter de bestaande woningen gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat 19 t/m 49 in Handel' (ook wel bekend als de Oude Kluis of Heerevelden).
- Functionele hoofdstructuur:
 - o Wonen: wonen is de belangrijkste functie in het kerkdorp Handel. Vooral rondom de kerk en het driehoekig dorpsplein zijn verschillende typen woningen terug te vinden. Hier is ook een menging van functies terug te vinden. Naast de reguliere woonbuurten is in Handel tevens een woonwagendstandplaats gesitueerd. Deze standplaats biedt plaats aan 6 woonwagens en is landschappelijk ingepast door middel van een groenstrook. De standplaats ligt ten noorden van de Strijboschseweg. Het terrein wordt naar deze weg ontsloten.
 - o Voorzieningen: de voorzieningen zijn grotendeels gesitueerd in het centrum van het dorp aan het oude lint. Aan en in de nabijheid van het dorpsplein bevinden zich de kerk (incl. het processeipark en het kerkhof) en de school welke in de toekomst vervangen zal worden door de MFA-Handel²⁶. Andere voorzieningen liggen aan het verlengde van de weg tussen Gemert en Handel (de Onze Lieve Vrouwestraat en de Pater Petrusstraat). Hier gaat het met name om een

26. Bestaande uit o.a. een basisschool en een gemeenschapshuis.

- bakker, een supermarkt, en een fietsenhandel. Daarnaast liggen aan deze weg enkele horecagelegenheden.
- o Bedrijven: de bedrijven in Handel zijn voornamelijk gesitueerd langs de oude uitvalsweg. Ook de horecavestigingen en de zakelijke en overige dienstverlening liggen voornamelijk langs deze weg. Het oude lint waarlangs de bedrijven en detailhandelsvestigingen gesitueerd zijn (de Onze Lieve Vrouwestraat en de Pastoor Castelijnsstraat) kent zeer gevarieerde bebouwing. Binnen een dergelijke gevarieerde bebouwing staan oude en recente woonbebouwing en woonbebouwing en bedrijfsbebouwing naast elkaar. De bebouwing varieert echter niet alleen qua functie maar veelal ook qua grootte, hoogte en massa.
 - o Verkeer: een belangrijke weg binnen Handel is de weg ter ontsluiting van het kerkdorp zowel in de richting van Gemert als in de richting Boekel. Deze weg verbindt Handel ook met Huize Padua, dat net over de gemeentegrens met Boekel ligt. In westelijke richting vindt de ontsluiting plaats via de Pelgrimsweg (historische route). Deze weg sluit aan op de Boekselseweg Weg nabij het gehucht Verreheide. Richting het oosten vindt de ontsluiting plaats via de Kapelweg, de Haveltweg en in mindere mate de Heereveldseweg. Deze wegen sluiten aan op de N277 nabij Handel. Binnen het plangebied bevinden zich twee onverharde wegen. Beide wegen liggen ter plaatse van oude uitvalsroutes. De wegen zijn de Strijboschseweg buiten de bebouwde kom en het verlengde van de Landmeerseweg, tussen de Pastoor Castelijnsstraat en de Heereveldseweg. De overige wegen in Handel zijn verblijfswegen; deze fungeren enkel ter ontsluiting van de verschillende woonbuurten. Deze functie is inherent aan de omringende woonfunctie. Een van de nieuwe woonbuurten, de Varelaar, is aangeduid als woonerf. Dit leidt tot aangepaste verkeersregels. Binnen het plangebied zijn ook routes voor enkel langzaam verkeer te onderscheiden. Het langzaam verkeer is verkeer dat niet gemotoriseerd is, met uitzondering van brommers en snorfietsen. Deze langzaam verkeersroutes bevinden zich in het zuidwesten van het plangebied in de hoek tussen de Onze Lieve Vrouwestraat en de Pelgrimsweg.
- Groene hoofdstructuur: hoewel in de kern relatief weinig groen aanwezig is heeft het een groen uiterlijk als gevolg van omliggende buitengebied. Het groen in Handel wordt met name gevormd door de rijen bomen in de woonstraten en langs de doorgaande wegen. Ook overhoeken in de verkaveling worden opgevuld met gras en ander groen en bedrijven worden groen ingepast. Belangrijk voor het groene karakter van Handel is het oude lint dat als een groene ader door het dorp loopt en zeer beeldbepalend is. Ook het processiepark bij de kerk levert een belangrijke bijdrage aan het groene beeld van het hart van Handel. De functies groen en speelvoorzieningen kunnen in gebruik goed gecombineerd worden. Dit gebeurt in Handel ook. Aan de westkant van de Rector van de Laarschotstraat ligt een groenvoorziening waarbinnen een speelveld is opgenomen. Een veel kleinere speelplek is te vinden in de Boskant waar groen en spelen gecombineerd zijn met parkeerplaatsen.
 - Water/ riolering: het bestemmingsplan gaat uit van het vastleggen van de bestaande situatie. In dat kader wordt ook de bestaande situatie voor wat betreft de waterhuishouding gerespecteerd. Voor zover in dit plangebiedsoort ontwikkelingen zijn voorzien in de sfeer van nog te realiseren nieuwe woningen, gaat het in concreto om een zeer beperkt aantal nog te bouwen nieuwbouwwoningen. Deze woningen kunnen met in acht neming van de geldende bouw(verorderings)voorwaarden (waaronder infiltreren van regenwater indien mogelijk) op het bestaande rioleringsstelsel worden aangesloten.
 - Openbare ruimte: voor de inrichting van de openbare ruimte wordt in verwezen naar de "Handleiding Openbare Ruimte (HOOR)"²⁷. 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 het parkeren wordt verwezen naar de "Parkeernota 2009, Gemert-Bakel"²⁷.
 - Milieuhygiënische aspecten: zoals eerder in hoofdstuk 2 aangegeven zijn binnen het plangebied uitsluitend bestaande bedrijven toegestaan welke voorkomen in milieucategorie 1 en 2 van de Staat

27. Vastgesteld op 1 oktober 2009 door de gemeenteraad.

van bedrijven, gebaseerd op de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (zie hiervoor de bijlagen). Bedrijven ressorterend onder een zwaardere milieucategorie zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze vergund zijn, al dan niet bestaand ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan en als zodanig op de verbeelding zijn aangeduid.

- Overig: door het plangebied loopt een straalverbinding die is aangegeven op de plankaart. Als gevolg van deze straalverbinding mogen er geen belemmeringen aanwezig zijn boven de straalverbindingszone op een hoogte van 40 tot 85 meter. Gelet op de bestemmingsplanbepalingen kan binnen de straalpadzone géén bebouwing worden opgericht met een hoogte van meer dan 45 meter.

3.1.2 Kern De Mortel

- Historie: Het kerkdorp De Mortel is van oorsprong een lintdorp aan de weg van Gemert naar Helmond. De Mortel is gelegen op de Peelrandbreuk. Dit is een nog actieve storing in de ondergrond, die loopt van Bakel door Gemert naar Esdonk. De Peelrandbreuk wordt gekenmerkt door een zeer afwisselend landschap aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde bevindt zich de langzaam opstuwende Peelhorst; aan de westzijde ligt de Centrale Slenk. Deze afwisseling in het landschap maakt de locatie geschikt als vestigingsplaats. Met de bouw van St. Antoniuskapel (kort na 1636) kwam de dorpsvorming van De Mortel op gang.
- Ruimtelijke hoofdstructuur: Gemert, Handel en De Mortel, liggen aan de rand van de Peel. Zowel de Peel als de Snelle Loop zijn rondom De Mortel belangrijk voor de structuur van het gebied. De Snelle Loop loopt aan de westkant van agrarische gronden die liggen rondom De Mortel en Gemert. Langs dit water verschilt het verkavelings-patroon van het patroon van verkaveling direct rondom De Mortel en Gemert:
 - o Het verkavelingspatroon langs de Snelle Loop is kleinschalig en ligt veelal dwars op de waterloop. Een zelfde kleinschalige verkaveling is terug te vinden langs de oostkant van De Mortel en Gemert. Echter, hier is geen waterloop die de richting van de verkaveling bepaalt, maar de richting van de verkaveling wordt bepaald door de Peel. Deze verkaveling vormt de grens tussen de agrarische gronden rondom De Mortel en Gemert en de Brabantse Peel, die voor een groot deel uit heidegronden bestaat.
 - o Direct rondom De Mortel en Gemert heeft de verkaveling meer variatie in grootte, vorm en richting.Ten zuiden van De Mortel ligt een bosgebied waarin zich zandverstuivingen en heidegronden bevinden. Dit gebied langs beide zijden van de Bakelseweg is een historisch ontstaan bosgebied. In de hoek tussen de St. Anthoniusstraat en de Lochterweg staan voor de gemeenschap belangrijke gebouwen, waaronder de St. Anthoniuskerk. Daarnaast vormt de St. Anthoniusstraat de ontsluiting richting Gemert. De Lochterweg is een uitvalsweg richting de Peel en de Oude Molenweg loopt door het centrum van het dorp en verder richting Bakel. De oudste bebouwing van De Mortel staat langs de St. Anthoniusstraat nabij de kerk. De grootste groei van de kern is tot stand gekomen vanaf de jaren '70. Daarnaast zijn ook de buurten rondom de Vossenheuvel en de Rector de Vethstraat in de jaren '70 gebouwd. Typerend voor deze buurt is dat geen trottoirs aanwezig zijn. In plaats van trottoirs ligt tussen de particuliere voortuinen en de openbare weg een strook zand met bomen; een verschijnsel dat men vaker in oude dorpskernen terug vindt. De aanwonende particulier onderhoudt deze strook veelal zelf. Halverwege de jaren '90 heeft de uitbreiding rondom de Koolhof gevonden (noordwestzijde van de kern). Ook deze buurt is ingericht als woonerf met drempels en zijn geen trottoirs aanwezig. Later heeft de uitbreiding van de Abtshof en Mortel-Vraant plaatsgevonden, gevolgd door de woningbouwlocatie 'Welpenheuvel' in 2009. Tenslotte is in 2011 het 'Centrumplan De Mortel' vastgesteld. Op de locatie van de basisschool wordt hier op zeer korte termijn een Multifunctionele accommodatie gerealiseerd (bestaande uit o.a. een basisschool en een gemeenschapshuis)
- Functionele hoofdstructuur:
 - o Wonen: de kern De Mortel bestaat voornamelijk uit woongebied. Met name langs het oude lint zijn verschillende typen woningen terug te vinden. De rooijlijn van de woningen ligt veelal op de grens

- van openbare en particuliere grond. Dit houdt in dat de woningen direct aan de weg zijn gebouwd. Het oude lint wordt gekenmerkt door een menging van de woonfunctie met andere functies. In de nieuwere woonwijken is de woonfunctie veelal de enige functie in de wijk. Uitzonderingen hierop zijn de Hemelstraat (waar twee redelijk grote bedrijfspanden, een kleinschalig bedrijf en een detailhandelsvestiging gesitueerd zijn) De Smagt en De Bleek. Deze laatstgenoemde straten zijn voormalige 'buitengebied-straten' en hadden oorspronkelijk een agrarische functie. Als gevolg hiervan staan hier diverse typen gebouwen
- o Voorzieningen: in de hoek tussen de St. Anthoniusstraat en de Lochterweg staat de oudste bebouwing van De Mortel. Tevens zijn hier gebouwen gesitueerd die voor de gemeenschap van belang zijn waaronder de. Langs de St. Anthoniusstraat en de Oude Molenweg bevinden zich verschillende voorzieningen de toekomstige MFA, een bank en recreatieve voorzieningen, maar ook enkele winkels en horecagelegenheden. Deze voorzieningen sluiten aan bij de maatschappelijke voorzieningen ten noorden van de Lochterweg, waardoor dit gebied een centrumfunctie vervuld. Daarnaast bevinden zich in het zuiden van het plangebied sportvelden. Enkele kleine speelvoorzieningen zijn gesitueerd binnen de buurten ten westen van de St. Anthoniusstraat en de Oude Molenweg. Een grote speelplek is gesitueerd bij de kiosk aan de Sprengstraat; deze plek is bestemd als recreatieve voorziening. Deze plek bestaat grotendeels uit een geasfalteerd veldje.
 - o Bedrijven: ook de bedrijven in De Mortel zijn voornamelijk gesitueerd ter hoogte van de Lochterweg en Sprengstraat. Langs deze wegen bevinden zich enkele horecagelegenheden, detailhandelsvestigingen en andersoortige bedrijven. Daarnaast bevinden zich ook aan de Hemelstraat, De Smagt en De Bleek enkele bedrijven. Deze bedrijven zijn zeer uiteenlopend van aard. De bebouwing aan deze straten divers en liggen de bedrijfsgebouwen niet binnen een kleinschalig opgezette woonbuurt. De bedrijven in de Hemelstraat liggen tussen de woonbebouwing. De bedrijfsgebouwen aan Hemelstraat 13-15 en Hemelstraat 16a zijn qua nokhoogte lager dan de omringende woningen, waardoor de gebouwen niet domineren in het straatbeeld. Wel zijn deze gebouwen qua gevellengte afwijkend; het gebouw heeft duidelijk geen woonfunctie. De garage, die ook in deze straat is gevestigd, wordt door de bijbehorende woning aan het zicht onttrokken. Dit bedrijf levert geen storende bijdrage aan het beeld van de straat. Het enige bedrijf binnen de jaren '90-buurt, in het noordwesten van het dorp, is qua bebouwing niet opvallend. De bedrijfsbebouwing ligt schuin achter de woning en wordt door deze woning uit het zicht vanaf de woonstraat onttrokken. Het perceel, waarop het bedrijfsgebouw is gebouwd, sluit met twee zijden aan bij het buitengebied; het gebouw ligt dus niet te midden van woningen.
 - o Verkeer: binnen het kerkdorp De Mortel zijn de belangrijkste wegen de St. Anthoniusstraat en de Oude Molenweg. Deze wegen zorgen voor de ontsluiting van het dorp en voor de verbinding naar Gemert en Bakel. Andere wegen met een ontsluitingsfunctie zijn de Lochterweg (richting de Brabantse Peel) en de Renseweg (richting het landelijk gebied in het zuiden). De overige wegen binnen het plangebied hebben geen belangrijke verkeersfunctie. Deze wegen vervullen meer een functie in de zin van verblijfsgebied; dit is inherent aan de aanliggende woningen.. De straten Koolhof en de Mr. Derksstraat zijn geheel aangeduid als woonerf.
- Groene hoofdstructuur: in deze kern is relatief weinig groen aanwezig. Het groene beeld van de kernen wordt echter voor een groot deel bepaald door het omringende buitengebied. Het buitengebied loopt, in de vorm van laanbeplanting en leilinden-aanplant, op verschillende plaatsen nog door tot aan de hoofdroute, zoals langs de Sprengstraat, de St. Anthoniusstraat en de Oude Molenweg. Ook langs de Kastanjelaan staat laanbeplanting in de vorm van een rij grote oude bomen aan beide zijden van de weg. Naast deze boomstructuren vanuit het buitengebied bestaat het groen in het kerkdorp uit een grotere groenvoorziening langs de Pastoor v.d. Eindestraat tussen de Lochterweg en de Sprengstraat. Bij dit groen is ook een recreatieve voorziening gesitueerd en er staat een kiosk. In de jaren '90-buurt is het groen in het ontwerp gepland. Op hoeken en langs huizenrijen zijn groenperken en jonge bomen aangeplant, waardoor de buurt een groen karakter krijgt. Binnen de oudere woonwijken is het groen voornamelijk te vinden op zogenaamde 'overhoeken', zoals op de hoek van de St. Luciastraat en de Vossenheuvel en op de kruising van de Pastoor v.d. Eindestraat en De Smagt.

- Water/ riolering: zie toelichting kern Handel.
- Openbare ruimte: idem toelichting kern Handel.
- Milieuhygiënische aspecten: idem toelichting kern Handel. Het voormalige tankstation aan de Oude Molenweg 30 in De Mortel is inmiddels gesaneerd. Als gevolg hiervan is de bestemming aangepast en zijn de lpg-cirkels rondom het vulpunt niet langer opgenomen.

3.1.3 Kern Elsendorp

- Historie: het kerkdorp Elsendorp dankt zijn bestaan aan de grootschalige ontginningen van de Brabantse Peel aan het einde van de vorige eeuw en het begin van deze eeuw. Vanuit de noordelijke provincie vestigden veel protestante gezinnen zich in deze omstreken in verband met de ontginningsactiviteiten. Deze toestroom is een van de redenen van de groei van het dorp. In 1926 werd Elsendorp een zelfstandig parochie (RK), waarvan St. Jan-Evangelist de patroonheilige werd. In die tijd kreeg Elsendorp ook zijn naam. Het kerkdorp is vernoemd naar de emancipator van de boerenstand, G. van den Elsen.
- Ruimtelijke hoofdstructuur: dit kerkdorp is het enige kerkdorp uit de voormalige gemeente Gemert dat in de Peel ligt. Het wegenpatroon in de omgeving hangt samen met de verkavelingswijze van het gebied. De wegen zijn rechtlijnig, waardoor rechthoekige stukken grond ontstaan waarbinnen verkaveld is. Deze verkaveling richt zich op de aanliggende weg. Het kerkdorp wordt aan de zuidkant begrensd door een oud bosgebied. Al vanaf het begin van de vorige eeuw is het 'Cleefs Wit' bekend in de omgeving. Dit gebied heeft zich ontwikkeld van veenplas tot een bosgebied. Het bos vindt in het zuiden aansluiting bij het bosgebied Stippelberg nabij Bakel en Milheeze. Het kerkdorp Elsendorp is ontstaan als lintdorp langs de Elsendorpseweg en de Zeelandsedijk. De oudste bebouwing van Elsendorp staat dan ook langs deze wegen. De latere uitbreidingen van de kern bestaan uit clusters woningen met dezelfde karakteristieken. Dit in tegenstelling tot de oude linten waar woningen uit verschillende bouwperiodes naast elkaar staan. De ontwikkeling van de Dompt (aan de oostkant van het dorp) is in 1990 begonnen. De meeste recente uitbreiding betreft het bestemmingsplan Elsendorp-Noord (2011): o.a. bestaande uit woningbouw en een brede school (waarin o.a. een school, sportzaal en een buurthuis gevestigd zijn). Momenteel moeten enkel woningen van dit plan nog worden gerealiseerd.
- Functionele hoofdstructuur:
 - o Wonen: ook de kern Elsendorp bestaat voornamelijk uit woongebied. Met name langs het oude lint zijn verschillende type woningen terug te vinden. Het oude lint wordt gekenmerkt door een menging van de woonfunctie met andere functies. In de nieuwe buurten is de functie overwegend wonen. In deze woonbuurten vindt enige bedrijvigheid aan huis plaats, maar dit is ondergeschikt aan de woonfunctie van de buurt.
 - o Voorzieningen: aan de toegangswegen Elsendorpseweg en de Zeelandsedijk zijn diverse voorzieningen gevestigd. Voor de gemeenschap andere belangrijke gebouwen, zoals de kerk en de brede school zijn verspreid over het dorp. Daarnaast bevinden zich in het noordoosten van het plangebied enkele sportvelden.
 - o Bedrijven: de bedrijven in Elsendorp zijn voornamelijk gesitueerd langs het oude lint. Langs de oude linten staat bebouwing uit diverse bouwperiodes; deze bebouwing is zeer divers in omvang en massa. Binnen een dergelijke bebouwde omgeving zijn de bedrijven beter op hun plek dan tussen de woonbebouwing.
 - o Verkeer: binnen het kerkdorp Elsendorp zijn de belangrijkste wegen de Elsendorpseweg en de Zeelandsedijk, die overgaat in de Ripseweg. Deze wegen zorgen voor de ontsluiting van het dorp en voor respectievelijk de verbinding naar Gemert en Boxmeer en de verbinding naar Zeeland en Venray. De genoemde wegen zijn ook van belang ter ontsluiting van andere dorpen en aanliggende bebouwing in de Peelstreek; ze hebben zich ontwikkeld tot respectievelijk de N272 en de N277. Ook bevinden zich in het plangebied twee langzaam verkeerroutes. Deze routes zorgen voor kortere verbindingen voor het langzaam verkeer tussen twee straten in de richting van voorzieningen. Onder langzaam verkeer worden voetgangers en fietsers verstaan. De routes verbinden de Zeelandsedijk met de Kloostertuin en de St. Christoffelstraat met de St. Janstraat.

- o De overige wegen binnen het plangebied hebben geen belangrijke verkeersfunctie. Deze wegen vervullen meer een functie in de zin van verblijfsgebied; dit is inherent aan de aanliggende woningen. De wegen binnen het plangebied vormen een raster met rechte hoeken.
- Groene hoofdstructuur: ook de kern Elsendorp kent weinig groen. Kanttekening hierbij is dat in een kleine kern als Elsendorp het groen van het buitengebied veel beter bereikbaar is dan het landelijk gebied rondom een stad. Vanuit een kleine kern ervaart men het groene buitengebied. In Elsendorp speelt de Elsendorpseweg vanaf de kruising met de Zeelandsedijk (in oostelijke richting) een rol in de groene structuur van het dorp; de weg is een bomenlaan, die behouden dient te blijven. Ook de linden in het kerkdorp leveren een bijdrage aan de groenstructuur van Elsendorp. Het grootste deel van de linden zijn ingekort tot op de hoofdtakken. Behalve de boomstructuren vanuit het buitengebied ligt er in de oksel van de Elsendorpse weg en de Zeelandsedijk een groengebied dat grotendeels niet openbaar is, maar wel een belangrijke bijdrage levert aan het groene beeld van Elsendorp. Ook het St. Christoffelplein draagt bij aan het groene beeld, ondanks het feit dat de verharding (ten behoeve van parkeerplaatsen en evenementen) op het plein de overhand heeft. Andere groenvoorzieningen liggen veelal tussen (woon)bebouwing. Voorbeelden hiervan zijn te vinden aan de Pater Rossaertstraat, aan de Kloostertuin/ Zeelandsedijk en aan de Van Musschenbroekstraat, waar een deel van het groen is ingericht als speelvoorziening.
- Water/ riolering: ten noorden van de kern Elsendorp ligt een rioolgemaal waarvan het beheer en onderhoud bij het waterschap ligt. Vanuit dit gemaal loopt (in het bestemmingsplan 'Buitengebied') een persleiding richting Handel die aansluit op de vrijvervalriolering in de Haveltweg in Handel. Zie verder ook toelichting kern Handel.
- Openbare ruimte: zietoelichting kern Handel.
- Milieuhygiënische aspecten: idem toelichting kern Handel. Daarnaast komen in de kern van Elsendorp een object voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de volgende het tankstation met LPG aan de Elsendorpseweg 47 in Elsendorp. De desbetreffende gevarencontour hiervan staat op de verbeelding van onderhavig plan nader aangeduid.

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 Wabo 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):

- Situaties met 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.
- 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 milieu hygiënisch belang. De procedure schept voor omwonenden en belanghebbenden de gelegenheid tot het indienen van zienswijzen.
- 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 regulering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde vindt plaats door middel van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels.

De voornaamste wijzigingen t.o.v. van de bestaande planregels uit het bestemmingsplan "Handel, de Mortel en Elsendorp" zijn:

1. Aanscherping van de bestemmingsplanregels uit "Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding"⁶:
 - a. afschaffing van de algemene afwijkingsregel om met 10%-regeling om af te kunnen wijken van de toegestane maten, afmetingen en percentages;
 - b. afschaffing ontheffing/ afwijkingsprocedure ten behoeve van aan-huis-gebonden- beroepen;
2. Afschaffing nadere eisen regeling ten aanzien van de plaats en afmetingen van het bouwwerk.
3. Conform de regels in de overige woongebieden is de maximale inhoud van de bedrijfswoningen verhoogt (van 500m³ in Abtshof en 600 m³ overig) naar 750 m³.

In de bijlagen is een uitgebreider overzicht van de wijzigingen opgenomen incl. bijbehorende toelichting.

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

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

3.2.1 Begrippen

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. Dit artikel bevat een aantal noodzakelijke begripsomschrijvingen.

3.2.2 Wijze van meten

Dit artikel 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 incl. diverse (bouw en functie)aanduidingen;
- 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.

Bestemmingen: 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 (SVBP2012) welke op grond van de huidige Wro

verplicht is. Wel zijn een aantal nieuwe (dubbel-)bestemmingen toegevoegd zoals Waarde – Archeologie 2 t/m 5 én zijn enkele algemene gebiedsaanduidingen opgenomen (Peelrandbreuk).

Beschrijving per bestemming: 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. Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan waarin de bestaande situatie aan de hand van diverse geldende bestemmingsplannen wordt geactualiseerd. Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling voorziet het onderhavige bestemmingsplan niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad. Naast de enkelbestemming 'wonen' bevat het bestemmingsplan ook andere bestemmingen (bijv. detailhandel en horeca) die in de bestemmingsomschrijving of middels een functieaanduiding tevens de functie wonen toestaan. Ook hierbij voorziet het bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel.

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. Uitzondering hierop vormt gronden met de functieaanduiding 'volkstuin' waar per bouwperceel een bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd ten dienste van de volkstuin. Hieronder wordt verstaan een tuinhuisjes, kweekkassen, berg-, toilet- en wasruimten én groenvoorzieningen. Voor het realiseren van een tweede bouwwerk binnen deze functieaanduiding is een afwijkmogelijkheid opgenomen. Ook beschikt deze bestemming over een afwijkmogelijkheid voor de realisatie van kleine schuilgelegenheden voor vee en paarden met opslagmogelijkheid voor hooi, stro en voeders (conform artikel 11.10 Vr), mits een inrichtings- en beplantingsplan uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het bijbehorende beeldkwaliteitplan (conform artikel 2.2 Vr). Het plaatsen van hekwerken is binnen deze bestemming niet toegestaan. Afrasteringen met een hoogte van maximaal 1,50 m¹ zijn daarentegen wel toegestaan.

3.2.4 Bestemming: Bedrijf (artikel 4)

In verband met de ligging van de bedrijven in een woonomgeving is binnen de bestemming 'Bedrijf' slechts de vestiging van bedrijven toegelaten die voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van Inrichtingen. Afwijking mag worden verleend voor de uitoefening c.q. vestiging van een bedrijf, die hoewel gelijkwaardig aan de categorieën 1 t/m 2 van de Staat van bedrijven daarin niet is vermeld. De vestiging van geluidszoneplichtige inrichtingen is uitgesloten. Bestaande bedrijven die niet onder de toegestane milieucategorieën 1 t/m 2 vallen zijn specifiek bestemd. Bij bedrijfsbeëindiging van dit specifieke bedrijf kan zich ter plaatse vestigen éénzelfde specifiek bedrijf overeenkomstig de aanduiding op de verbeelding of een bedrijf wat behoort tot de toegelaten milieucategorieën 1 t/m 2. Bedrijfswoningen zijn toegestaan mits vergund ten tijde van de terzieslegging van het ontwerp bestemmingsplan of indien op de verbeelding aangeduid. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of de verbeelding aanwijzingen opgenomen. De geprojecteerde bouwblokken ten aanzien van bedrijven met milieucategorie 3 of meer kunnen, door toepassing van de opgenomen wijzigingsbevoegdheid onder bepaalde voorwaarden worden aangepast.

Staat van bedrijven

In de voorschriften wordt verwezen naar de 'Staat van Bedrijven' en de 'Lijst van bedrijven'.

- De lijst 'Staat van Bedrijven' 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 milieubelastingcomponenten van de bedrijfsvoering worden de bedrijven in een

bepaalde milieucategorie ingedeeld. Tot de milieubelastingcomponenten 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 gehanteerd te worden;

- In de 'Lijst van Bedrijven' zijn de bestaande bedrijven opgenomen daar waar deze bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan en gelegen in de kernen Handel, De Mortel en Elsendorp.

3.2.5 Bestemming: Bos (artikel 5)

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 functieaanduiding 'natuur', waarmee de natuur- en landschapswaarden duurzaam worden veiliggesteld. De middelen voor de uitvoering worden in de exploitatie van het plan geregeld.

Middels een afwijkingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders is het onder voorwaarden mogelijk een natuurlijke poel en/ of wadi's, zaksloten en/ of poelen.

3.2.6 Bestemmingen: Detailhandel (artikel 6) en Dienstverlening (artikel 7)

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 voorzieningen met de hoofdfunctie detailhandel of dienstverlening kan gecombineerd zijn met wonen, voor zover aangeduid op de verbeelding of voor zover vergund ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of op de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de bestemmingsomschrijving is opgenomen is niet toegestaan. De bestemming 'detailhandel' bevat een wijzigingsmogelijkheid om de bestemming om te zetten naar 'Wonen' mits de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse zijn beëindigd. Het toevoegen van woningen hierbij is niet toegestaan.

3.2.7 Bestemming: Groen (artikel 8)

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 langzaam verkeersroutes, alsmede kleine bouwwerken zoals zitgelegenheden en kinderspeelwerktuigen, gebouwtjes van openbaar nut (m.u.v. verkooppunten voor motorbrandstoffen) en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen. De bouwmogelijkheden zijn qua schaalvoering klein van omvang. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften uitgesloten. 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 en dergelijke.

3.2.8 Bestemming: Horeca (artikel 9)

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 nieuw vestiging niet is toegestaan buiten de locaties waar deze activiteiten al bestaan. Deze bestemming kan gecombineerd zijn met wonen daar waar aangeduid op de verbeelding of voor zover vergund ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ten aanzien van de bebouwingsmogelijkheden zijn in de voorschriften en/of op de verbeelding aanwijzingen opgenomen. Ander gebruik van gronden dan in de bestemmingsomschrijving is opgenomen is niet toegestaan.

3.2.9 Bestemming: Maatschappelijk (artikel 10)

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.

Ten behoeve van het bouwen van gebouwen is een bouwvlak opgenomen dat volledig mag worden bebouwd. Deze bestemming kan gecombineerd zijn met wonen daar waar aangeduid op de verbeelding of voor zover vergund ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan. Ten aanzien van de hoogte van bouwwerken gelden de bouwvoorschriften in de bestemmingsregeling. Bepaalde gebruiksvormen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften uitgesloten.

3.2.10 Bestemming: Sport (artikel 11)

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.

3.2.11 Bestemmingen: Verkeer en Verkeer-verblijfsgebied (artikel 12+13)

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 langzaam verkeer en minder op een doorstroombaan van het gemotoriseerde verkeer. De bouwmogelijkheden 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.

3.2.12 Bestemming: Water (artikel 14)

De waterloop gelegen in de kern Elsendorp is als zodanig bestemd met een functie voor de waterhuishouding. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot kleine bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de functie van de waterloop alsmede kunstwerken.

3.2.13 Bestemming: Wonen (artikel 15)

De belangrijkste functie van het plangebied is wonen. In de regelgeving is hierbij aangesloten op het "Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008"⁶ en de regelgeving van het recent vastgestelde "bestemmingsplan Woongebied Gemert"⁷. 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 bijlagen). Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling voorziet het onderhavige bestemmingsplan niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad.

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-huisgebonden bedrijfsmatige activiteiten: voor de uitoefening van aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijbouwen is uitsluitend toegestaan met toepassing van een omgevingsvergunning en onder voorwaarde dat de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate behouden blijft. Het aanvragen van een omgevingsvergunning is noodzakelijk omdat de impact van dergelijke (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten van invloed kan zijn leefomgeving. Een deskundige afweging of een dergelijke activiteit toelaatbaar is noodzakelijk alvorens een omgevingsvergunning kan worden verleend.
- Webwinkel 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 bijlagen is een opsomming opgenomen van de actuele jurisprudentie met betrekking tot webwinkels;
- Mantelzorg: 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.

Ter plaatse van de functieaanduiding '1 woning/ wooneenheid rechtstreeks toegestaan' is het toevoegen van één woning rechtstreeks mogelijk.

3.2.14 Bestemming: Wonen – Uit te werken (artikel 16)

In de bestemming 'Wonen- uit te werken' is de mogelijkheid opgenomen om met toepassing van artikel 3.6 lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening de bestemming uit te werken in 'wonen' om één woning toe te voegen met planschadeverhaals- en exploitatieovereenkomst. Voor wat de bouw- en gebruiksregels dient worden aangesloten op de planregels van de bestemming 'wonen' in artikel 15.. Burgemeester en wethouders zullen pas tot uitwerking overgaan indien het te realiseren woningbouwproject past c.q. is opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente alsmede het provinciaal volkshuisvestingsbeleid.

3.2.15 Bestemming: Leidingen - Riool (artikel 17)

Waterschap Aa en Maas heeft aangegeven dat er een riooltransportleiding in het plangebied is gelegen. Deze riooltransportleiding is opgenomen in het bestemmingsplan.

3.2.16 Dubbelbestemming Archeologie (artikel 18 t/m 20)

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. Door middel van onderzoek 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. De ondergrens van het projectgebied betreft bij bestemmingsplanwijzigingen, ontheffingen en projectbesluiten het totale gebied waar een (nieuwe) bestemming wordt opgelegd. Omdat het Verdrag van Malta van het principe bescherming *in situ* uitgaat is het zaak voor die delen die - vooralsnog - niet verstoord worden een beschermingsregime op te leggen. Bij een bouw-, sloop- of aanlegvergunning wordt voor de ondergrens uitgegaan van het oppervlak binnen het projectgebied dat daadwerkelijk verstoord gaat worden. Als voor een projectgebied twee of meer categorieën gelden, dan geldt de hoogste verwachting/waarde voor het gehele terrein.

Ter bescherming van de archeologische waarden zijn in het plan de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' opgenomen. Afhankelijk van de categorie aanduiding 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 archeologiebeleidskaart vallen delen van het plangebied in gebieden met:

- o gebieden met een archeologische waarde (cat. 1): betreft locaties met een monumentale status; niet van toepassing
- 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 ontgrondingen, 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 de bijlagen is als aanvulling op bovenstaande toelichting de handleiding met bijbehorend stroomschema behorende bij de archeologische beleidskaart toegevoegd.

3.2.17 Overig

- 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 bijlagen 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:*
 - o *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° niet hoger dan 3 m¹, en
 - 2° de oppervlakte niet meer dan 15 m².

Hoofdstuk 3: Algemene planregels

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.

3.2.18 Anti-dubbeltelbepaling (artikel 21)

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 bouwaanvraag;

3.2.19 Bouw- en functieaanduidingen + maatvoeringseisen (artikel 22)

Op de gronden van de diverse bestemmingen mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van hetgeen omschreven is de bestemmingsomschrijving van het bijbehorende artikel worden gebouwd en gebruikt. Hiervoor gelden de bepalingen zoals opgenomen in de planregels, tenzij anders op de verbeelding is aangeduid middels bouwaanduidingen, functieaanduidingen en/ of maatvoeringseisen. In artikel 22 wordt een overzicht gegeven van de voorkomende aanduidingen.

3.2.20 Algemene bouwregels (artikel 23)

Dit artikel heeft o.a. betrekking hebben op:

- algemene bouwregels: 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: te weten het overschrijden van de bouwgrens, voorgevelrooilijn of bestemmingsgrens 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: ongeacht het bepaalde in het bestemmingsplan zijn vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de Wabo toegestaan.

3.2.21 Algemene aanduidingsregels (artikel 24)

- Veiligheidszone: in Elsendorp komt één object voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de locatie aan de Elsendorpseweg 47 in Elsendorp: een tankstation met LPG met een verkooppunt voor motorbrandstof-. Om dit bedrijf ligt zowel een plaatsgebonden- als een groepsrisicocontour. Nieuwe functies (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) binnen deze contouren kunnen niet zonder meer toegestaan worden. Straalverbindingzone: door het plangebied loopt een straalverbinding die is aangegeven op de verbeelding. Als gevolg van deze straalverbinding mogen er geen belemmeringen aanwezig zijn boven de straalverbindingzone op een hoogte van 40 m¹ tot 85 m¹. Gelet op de bestemmingsplanbepalingen kan binnen de straalpadzone géén bebouwing worden opgericht met een hoogte van meer dan 45 m¹;
- Peelrandbreuk: zoals uit het vorige hoofdstuk is gebleken beschikt onderliggend bestemmingsplan over een peelrandbreuk. Omdat het breukensysteem zich kenmerkt door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk, kan het

ondergronds bouwen (bijvoorbeeld. een kelder) om extra technische voorzieningen vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling door de aanvrager is dan ook noodzakelijk. Ten behoeve van deze signaalfunctie is de peelrandbreuk op de verbeelding aangeduid als een gebiedsaanduiding.

3.2.22 Algemene afwijkingsregels (artikel 25)

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 26)

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6. lid 1 onder a. Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:

- Bestemmingsgrenzen;
- Staat van bedrijven;
- Bestemmingen;
- Bouwaanduiding m.b.t. monumenten en beeldbepalende panden

3.2.24 Algemene procedureregels (artikel 27)

De algemene procedureregels voor de uitwerkings- en wijzigingsbevoegdheid en de afwijkingsbevoegdheid.

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.

3.2.25 Overgangsrecht (artikel 28)

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.

3.2.26 Slotregels (artikel 29)

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

4. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

4.1 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 “Handel, De Mortel en Elsendorp” 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.

4.2 Bestemmingsregeling

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het woongebied van de kern van Handel, De Mortel en Elsendorp. 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.

5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

5.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro). In afdeling 6.4 Wro 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 Wro 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 Bro bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- toevoegen van een of meer woningen/ wooneenheden;
- 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 Wro 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.

Indien voor het toevoegen van een woningen/ wooneenheden 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 op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van Wet op de Ruimtelijke Ordening. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

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

5.3 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.

6 PROCEDURE

6.1 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.

6.1.1 Vooroverlegreacties

In onderstaande paragraaf is zijn de reactie op het vooroverleg van de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas opgenomen.

Provincie Noord-Brabant

Naar aanleiding van de provincie is door de gemeente Gemert-Bakel middels een memo gereageerd op onderstaande argumenten gereageerd:

Plandelen buiten het “bestaand stedelijk gebied” Vr.

In de plandelen van het bestemmingsplan HEM die buiten het “bestaand stedelijk gebied” Vr vallen zijn geen concrete ontwikkelingen te voorzien. Als deze ontwikkelingen zich voor zouden gaan doen dan zijn deze ontwikkelingen altijd gebonden aan de Vr, dus ook aan artikel 2.2. “kwaliteitsverbetering van het landschap”. Het is dan dubbelop om in de planregels weer te verzekeren dat artikel 2.2 Vr gebruikt moet worden. Wel hebben we in de toelichting op het bestemmingsplan HEM de werking van artikel 2.2 van de Vr omschreven. In de herziening van het bestemmingsplan zal de kwaliteitsverbetering van het landschap concreet gemaakt worden.

Schuilgelegenheden en trekkershutten in planartikel 3.

De afwijkingsbevoegdheden voor het oprichten van schuilgelegenheden (artikel 3.3.2) en trekkershutten buiten bestemmingsvlakken (artikel 3.5.1. onder “4”) zijn in onderhavig bestemmingsplan gekoppeld aan een inspanningsverplichting geformuleerd in artikel 3.5.1. lid i: *een inrichtingsplan wijst uit dat de realisatie van de minicamping en/of trekkershutten past binnen de uitgangspunten van het bijbehorende beeldkwaliteitsplan en daarmee ruimtelijk aanvaardbaar is.* In dit beeldkwaliteitsplan worden duidelijke aanwijzingen gegeven voor de inrichting van een erf. Daarmee voldoen wij o.i. aan het principe van “kwaliteitsverbetering van het landschap” (artikel 2.2 Vr). Het is nodig noch wenselijk regels op te nemen voor een eventuele financiële storting in een landschapsfonds omdat in dat geval de ontwikkeling ruimtelijk niet aanvaardbaar is.

Ecologische hoofdstructuur (EHS) en het processiepark.

Het processiepark te Handel heeft de bestemming “Maatschappelijk”. Het grootste deel van deze bestemming is Rijksmonument. Hiermee is de EHS meer dan adequaat beschermd. In het deel buiten de grens van het Rijksmonument bevinden zich een uitloper van de begraafplaats, een openluchttheater, een toegangspad en een fietscrossbaantje. Wij zijn van mening dat de bestemming “Maatschappelijk” hier de juiste vertaling van is.

Waterschap Aa en Maas

De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in het onderliggende bestemmingsplan m.u.v. de opmerking rondom de bestemming van het gemaal. In haar reactie had het waterschap verzocht de bestemming hiervan te wijzigen naar ‘bedrijf’. Hierop heeft de gemeente Gemert-Bakel telefonisch en via de mail gereageerd: dat de methodiek van ons bestemmingplan m.b.t. nutsvoorzieningen is deze middels een functieaanduiding ‘nutsvoorzieningen’ nader aan te duiden en de bestemming van de ondergrond over te nemen zoals deze ter plaatse is (te weten ‘groen’). Het waterschap heeft hier instemmend op gereageerd.

Provincie Noord-Brabant

22 FEB. 2013

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



VERZONDEN 21 FEB. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Handel, Elsendorp en De Mortel'

Datum

20 februari 2013

Ons kenmerk

C2106553/3357618

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

Fax

Bijlage(n)

-

E-mail

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Handel, Elsendorp en De Mortel'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan is conserverend van aard en voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor de kernen Handel, Elsendorp en De Mortel.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

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



Provincie Noord-Brabant

Ten aanzien van de volgende thema's zijn wij van mening dat het bestemmingsplan in strijd is met de Vr. In deze vooroverlegreactie gaan wij hier nader op in.

Datum

20 februari 2013

Ons kenmerk

C2106553/3357618

Thema bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

De Vr kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, te weten:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1 Vr) en
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 Vr).

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

De directie constateert dat enkele plandelen zich buiten bestaand stedelijk gebied op grond van de Vr bevinden. Dit is aan de orde ten westen van de Zeelandsdijk te Elsendorp. Voor de kern Handel betreft het bebouwing nabij de oostzijde van het Mariahofke/Kapelweg alsook een strook aan de westzijde van de Handelseweg tegenover de sportvelden. Ook het processiepark te Handel behoort niet tot bestaand stedelijk gebied. Wij adviseren om voor deze plandelen, toepassing van het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' - indien zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen - in de planregels te verzekeren.

Voorts blijkt ons dat planartikel 3 afwijkingsbevoegdheden bevat voor het oprichten van schuilgelegenheden (artikel 3.3.2) en trekkershutten buiten bestemmingsvlakken (artikel 3.5.1 onder '4') in een agrarische gebiedsbestemming. Voor deze mogelijkheden achten wij, gelet op de ligging van de locaties waar deze bestemming voorkomt, artikel 11.10 van de Vr toepasbaar. Wel dient u alsdan uitvoering te geven aan het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 2.2 Vr).

Thema Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Artikel 4.2, 1^e lid Vr bepaalt, dat een bestemmingsplan dat in de EHS ligt, onder meer strekt tot behoud en bescherming van de EHS. Wij constateren dat grote delen van het processiepark te Handel behoren tot de EHS. Zoals in het vigerende plan uit 2003, is hier de bestemming "Maatschappelijk" gelegd. Wij zijn van mening dat een deel van de EHS, zoals deze nu op de kaarten van de Vr is aangeduid, adequate bescherming verdient. De directie biedt aan om met u in overleg te treden teneinde concreet te bepalen welke delen van het park daadwerkelijk natuurwaarden bezitten en als zodanig beschermd moeten worden.



Provincie Noord-Brabant

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Datum

20 februari 2013

Ons kenmerk

C2106553/3357618

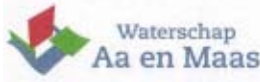
De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Waterschap Aa en Maas



Waterschap
Aa en Maas

Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch

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

ONTVANGEN
06 FEB. 2013

Datum 31 januari 2013

Ons kenmerk 336337

Doorkiesnr. [redacted]

Onderwerp Reactie voorontwerp-bestemmingsplan
"Handel, De Mortel en Elsendorp"

Geachte [redacted]

Op 9 januari 2013 heeft u ons via de mail gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp".

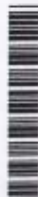
Het plan
Het bestemmingsplan voorziet in de actualisering van het huidige bestemmingsplan voor de kernen Handel, De Mortel en Elsendorp.

Wateraspecten
In het bestemmingplan zijn o.a. de volgende wateraspecten opgenomen.

Peelrandbreuk
De kernen Handel en de Mortel zijn gelegen op de Peelrandbreuk. Op een kaart in bijlage 7 is aangegeven waar de op dit moment bekende (neven)breuken lopen. Deze kaart wordt gebruikt als signaalfunctie voor het bouwen rondom deze breuken. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling door de aanvrager is dan ook noodzakelijk.

Samenvatting watertakenplan voor RO
In Bijlage 8 is de samenvatting watertakenplan voor RO opgenomen. In deze bijlage is helder weergegeven hoe de gemeente omgaat met regenwater en grondwater bij ontwikkelingen.

Werken met water. Voor nu en later.



Reactie

Peelrandbreuk.

In de toelichting is aangegeven dat de peelrandbreuk op de verbeelding is aangeduid als gebiedsaanduiding. Deze gebiedsaanduiding is echter niet terug te vinden op de verbeelding en in de regels. Graag inzichtelijk maken hoe de peelrandbreuk wordt opgenomen binnen het bestemmingsplan.

Onderhoudsstroken

De leggerwatergangen zijn binnen de kernen bestemd als water. Naast leggerwaterlopen is aan beide zijden een onderhoudstrook van 5 meter aanwezig. Wij verzoeken u deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. In de bijlage 1, 2 en 3 zijn de leggerwatergangen per kern aangegeven.

Riooltransportleiding en rioolgemaal

In de kern Elsendorp is een riooltransportleiding en een gemaal (zie bijlage 2) gelegen. Deze zijn niet aangegeven op de verbeelding. Wij verzoeken u dit alsnog te doen. Wij adviseren de riooltransportleiding, inclusief een vrijwaringszone van 3,5 meter aan weerszijde van het hart van de leiding, te bestemmen als 'leiding-riool' en deze bestemming inclusief het verbod op werkzaamheden e.d. aan de regels toe te voegen. We verzoeken u de rioolgemaal als bedrijf te bestemmen gecombineerd met een functieaanduiding 'nutsvoorziening'.

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@aanmaas.nl

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

6.2.Ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp" heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn twee zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze buiten de gestelde termijn. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen aan de gemeenteraad voorgesteld:

6.2.1 Ontvangen zienswijzen en beantwoording

Zienswijze 1:

Provincie Noord-Brabant



Gemeenteraad van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT



VERZONDEN 08 MEI 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

Datum

3 mei 2013

Ons kenmerk

C2114538/3391215

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

Fax

Bijlage(n)

-

E-mail

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' ligt met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het plan is conserverend van aard en voorziet in een actueel planologisch-juridisch kader voor de kernen Handel, Elsendorp en De Mortel.

Vooroverleg

Bij brief van 20 februari 2013, kenmerk C2106553/3357618, heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Daarnaast is in de periode tussen de reactie op het voorontwerp en het vaststellen van het ontwerp, ambtelijk overleg gevoerd omtrent de provinciale belangen die in het geding zijn.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Vr) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

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

Provinciale belangen

In de Vr zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's. Ten aanzien van het volgende thema zijn wij van mening dat het plan (op onderdelen) in strijd is met de Vr. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Datum

3 mei 2013

Ons kenmerk

C2114538/3391215

Thema Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Artikel 4.2, 1^e lid Vr bepaalt, dat een bestemmingsplan dat in de EHS ligt, onder meer strekt tot behoud en bescherming van de EHS. Ons blijkt dat delen van het processiepark (kern Handel) en het ten noorden ervan gelegen bos, behoren tot de EHS. Hiervoor is een adequate bescherming vereist.

Wij staan op het standpunt dat voor het noordelijke deel van de bestemming "Maatschappelijk" (vallende buiten de aanduiding "rijksmonument"), de instandhouding van de bos- en natuurwaarden moet worden verzekerd. Dit dient bij voorkeur vorm te krijgen door een daarop afgestemde bos- of natuurbestemming. Hierbij merken wij op dat ter plaatse van de begraafplaats (buiten de aanduiding "rijksmonument") en het openluchttheater, een aanduiding ter bescherming van natuurwaarden niet opgenomen hoeft te worden.

Gedurende de loop van de bestemmingsplanprocedure hebben wij op ambtelijk niveau regelmatig overleg gevoerd om bovengenoemde strijdigheid met de Vr op te heffen. Inmiddels is via ambtelijk contact, een gemeentelijk voorstel tot aanpassing bij de vaststelling van het plan aangedragen. Dit houdt in dat in de regels bij de bestemming "Maatschappelijk" wordt toegevoegd dat ter plaatse van de EHS, de instandhouding van natuurwaarden dient te zijn gewaarborgd. Hierbij merken wij op dat naast borging in de regels, ook de verbeelding moet worden aangepast, bijvoorbeeld door een functie- of gebiedsaanduiding 'EHS' dan wel 'bos-en natuurwaarden' op te nemen, zodat regels en verbeelding in overeenstemming en in samenhang met elkaar raadpleegbaar zullen zijn.

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemd punt strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op dat onderdeel gewijzigd vast te stellen.

 Provincie Noord-Brabant

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn.
Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze
graag nader toelichten.

Datum

3 mei 2013

Ons kenmerk

C2114538/3391215

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.



Beantwoording en conclusie:

De zienswijze is tijdig en op de juiste wijze ingediend en is daarmee ontvankelijk.

Deze zienswijze is gegrond. Naar aanleiding hiervan wordt voorgesteld de functieaanduiding 'ecologische hoofdstructuur' in de planregels en op de verbeelding op te nemen, zodat de instandhouding van deze natuurwaarden worden gewaarborgd.

Zienswijze 2:

Gemeente Gemert-Bakel
Postbus 10.000
5420 DA GEMERT

Nr.	
26 JUN 2013	
Gemeente Gemert-Bakel	

Aarle-Rixtel, 26 juni 2013

Kenmerk: 13.0755/PS

Betreft: zienswijze (ontwerp) bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp"

Geachte gemeenteraad,

Ondergetekende is verzocht om namens de heer
het volgende onder uw aandacht te brengen.

is doende om een drietal woningen te realiseren in de kom van Handel op perceel
Gemert sectie B nummer 2579. Aangrenzend aan deze woningen ligt perceel Gemert sectie B
nummer 1971 (plaatselijk bekend als Onze Lieve Vrouwestraat 40 te Handel), eigendom van de
, welk perceel in het ontwerpplan is bestemd als "Bedrijf".

Tot voor enkele jaren is de locatie Onze Lieve Vrouwestraat 40 door eigenaar gebruikt als opslag
voor zaken dienstig aan het hem toebehorende horecabedrijf.
Het gebruik is door de overwoekerende begroeiing en de mogelijkheid van derden om het perceel
vrij en onbelemmerd te betreden als, nagenoeg, gestaakt te beschouwen.

Het in het ontwerpplan toegestane gebruik laat milieucategorie 1 en 2 toe. Hiertegen richt ik mijn
bedenkingen.

Overwegende:

- dat bij het gebruik van de bedrijfsruimte met activiteiten in de milieucategorie 2 hinder
(geluid, stof, etc.) kan ontstaan, is niet uitgesloten;
- dat het verhoogd brandrisico dat aan een bedrijfsmatig gebruik gekoppeld is direct gevaar
levert voor omwonenden, immers het perceel is niet meer zelfstandig bereikbaar, omdat de
(eigen) toerit van het perceel door de bewoner van Onze Lieve Vrouwestraat 38, die het
recht van overpad heeft, bebouwd/overbebouwd is met een carport;
- dat de gehele omgeving een woonomgeving is. Bedrijfsactiviteiten worden steeds meer naar
perifere locaties bestemd zodat 'Wonen' en 'Bedrijf' zo min mogelijk conflicteren, in beider
belang.

Aldus verzoek ik u namens cliënt om bij het perceel Onze Lieve Vrouwestraat 40 (kadastraal bekend
gemeente Gemert sectie B nummer 1971) enkel bedrijvigheid in de milieucategorie 1 toe te staan
met de aanduiding 'niet brandgevaarlijke opslag', doch het heeft de voorkeur van cliënt dat naar een
alternatieve bestemming wordt gezocht die past in de (woon)omgeving.

Mocht u nog vragen hebben of een toelichting wensen, ben ik hiertoe gaarne bereid.

Hoogachtend,

Ontvankelijkheid:

Op 26 juni 2013 heeft een adviseur namens appellant, per post een zienswijze ingebracht, welke op 26 juni 2013 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee buiten de zienswijze termijn ingediend en niet ontvankelijk.

Samenvatting zienswijze:

Appellant is doende om een drietal woningen te realiseren in de kom van Handel op perceel Gemert sectie B nummer 2579. Aangrenzend aan deze woningen ligt perceel Gemert sectie B nummer 1971, plaatselijk bekend als Onze Lieve Vrouwestraat 40 te Handel en bestemd als 'bedrijf' met een toegestane milieucategorie 1 en 2. Appellant verzoekt echter bij het perceel Onze Lieve Vrouwestraat 40 enkel bedrijvigheid in de milieucategorie 1 toe te staan met de aanduiding 'niet brandgevaarlijke opslag', doch het heeft de voorkeur van cliënt dat naar een alternatieve bestemming wordt gezocht die past in de (woon)omgeving.

Beantwoording en conclusie:

Bovenstaande zienswijze is op 26 juni 2013 ingebracht, welke op 26 juni 2013 op het gemeentehuis is ontvangen. De zienswijze is daarmee buiten de zienswijze termijn ingediend en niet ontvankelijk. Omdat bovengenoemde zienswijze buiten de zienswijze termijn is ingediend en uit nader onderzoek is gebleken dat zij niet verschoonbaar is, is deze zienswijze niet ontvankelijk en kan daarmee niet in behandeling worden genomen.

6.2.2 Ambtshalve aanpassingen

Voor de vaststelling van het bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp" wordt aan de gemeenteraad voorgesteld naast enkele aanscherping in de planteksten de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

A. Verbeelding

- Legenda: ter verduidelijking het begrip 'geveelijn' aanpassen naar 'voorgevelrooilijn';
- Ter verduidelijking worden uniform de volgende tekenafspraken doorgevoerd:
 - o Functieaanduidingen 'specifieke vorm van - ...' gekoppeld aan het bestemmingsvlak van dat bedrijf, woning etc. daar waar mogelijk achter de bouwgrens;
 - o Functieaanduidingen 'rijksmonument', 'gemeentelijk monument' en/ of 'beeldbepalend pand' gekoppeld aan de bebouwing;
 - o Overige functieaanduidingen gekoppeld aan bestemmingsvlak van dat bedrijf, woning etc. daar waar mogelijk achter de bouwgrens.

Handel:

- Broeder Hogardusstraat 1-7-13 Handel: functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' voor gehele bestemming opnemen (i.p.v. bouwvlak);
- Broeder Hoegardusstraat 28 Handel: verwijderen maximaal aantal toegestane woonheden '1' en opnemen functieaanduiding '1 woning/ wooneenheid rechtstreeks toegestaan';
- Pater Petrusstraat 2 en 4 Handel: conform het geldende bestemmingsplan "Handel, De Mortel en Elsendorp" uit 2002 is in het ontwerp-bestemmingsplan het perceel Pater Petrusstraat 2 wederom bestemd als 'wonen' met de aanduidingen 'gemeentelijk monument' en 'detailhandel toegestaan'. Het perceel aan de Pater Petrusstraat 4 in Handel is wederom bestemd als 'bedrijf'. Uit veld- en bureauonderzoek is echter gebleken dat 'Ton van Alphen tweewielers' al geruime tijd op het perceel Pater Petrusstraat 4 is gevestigd. Dit is echter in strijd met de bestemming 'bedrijf', terwijl op het perceel Pater Petrusstraat 2 geen detailhandel aanwezig is. Aan de eigenaar is daarom voorgesteld om de functieaanduiding 'detailhandel', te verplaatsen naar de Pater Petrusstraat 4 (let op, niet op de bebouwing achter Strijboscheweg 7 leggen). In een brief van 14 mei 2013 heeft de eigenaar ingestemd met bovengenoemd voorstel;
- Strijboscheweg Handel (woonwagenlocatie): opnemen bouwvlak;
- Onze Lieve Vrouwestraat 62 Handel: wijzigen maximaal aantal toegestane woonheden 10 appartementen (i.p.v. 9).

De Mortel:

- Abtshof 32 t/m 36 De Mortel: aanpassen max. goothoogte 3m¹ i.p.v. 4,5 m¹;
- De Smagt 45: functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf-timmerbedrijf' koppelen op bestemmingsvlak van dat bedrijf (zie kaartje);
- De Smagt 49 De Mortel: functieaanduiding 'bedrijfswoning' koppelen aan bestemmingsvlak van dat bedrijf achter de bouwgrens;
- Oude Molenweg 9 De Mortel: functieaanduiding 'wonen', hier ontbreekt de bouwgrens rondom bijgebouw;
- Oude-Molenweg 35 + 37 De Mortel: bestemming 'detailhandel' i.p.v. bestemming 'dienstverlening';
- St-Anthoniusstraat 50 De Mortel: bij de functieaanduiding 'beeldbepalend pand' worden 2 klein hoekjes niet aangeduid;

Elsendorp:

- St-Christoffelplein 1 Elsendorp: opnemen functieaanduiding 'wonen';
- St-Janstraat 50 Elsendorp: verwijderen functieaanduiding 'dienstverlening'. Het betreft een schoonheidssalon, dit betreft een beroep aan huis en is tot een max. van 35% van het hoofdgebouw of 80m² van het bijgebouw rechtstreeks binnen de regelgeving mogelijk;
- Van Musschenbroekstraat 27 Elsendorp: verwijderen functieaanduiding 'bedrijf aan huis'. Het betreft een kapsalon, dit betreft een beroep aan huis en is tot een max. van 35% van het hoofdgebouw of 80m² van het bijgebouw rechtstreeks binnen de regelgeving mogelijk;
- Elsendorp-Noord: opnemen diverse maatvoeringen o.a. max. aantal wooneenheden, max. bouw- en goothoogte, woningbouwtypologie, nieuwbouw toegestaan, parkeren;

B. Toelichting

- Ter verduidelijking van het begrip huishouden is een nadere toelichting in relatie tot arbeidsmigranten voorbereid;
- Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersplan waarin de bestaande situatie aan de hand van de diverse geldende bestemmingsplannen wordt geactualiseerd. Als gevolg hiervan voorziet het bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel, tenzij het nadrukkelijk wel in de planregels en/ of verbeelding is toegestaan (bijv. d.m.v. een flexibiliteitsbepaling). Naast de enkelbestemming 'wonen' bevat het bestemmingsplan ook andere bestemmingen (bijv. detailhandel en horeca) die in de bestemmingsomschrijving of middels een functieaanduiding tevens de functie wonen toestaan. Ook hierbij voorziet het bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel. Ter verduidelijking wordt voorgesteld om dit beter in de toelichting te benadrukken;

C. Planregels

- Toevoegen begrip bestaand en aanduiding;
- Het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de bestaande woningvoorraad van de gemeente Gemert-Bakel is in principe niet toegestaan (zie toelichting). Er wordt voorgesteld dit is duidelijker in de planregels op te nemen;
- Gezien de huidige situatie van het bouwbedrijf aan de Broeder Hogardusstraat 5 + 13 in Handel + het drainagebedrijf aan de Zeelandsedijk 26 in Elsendorp en gezien huidige rechten in het geldende bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp (2003) van dit perceel t.a.v. buitenopslag wordt voorgesteld buitenopslag toe te staan;
- De Grootstraat 21 in Elsendorp: buitenopslag toegestaan;
- Bestemming bedrijf: ter verduidelijking er is maximaal één bedrijfswoning per bedrijf en per bouwperceel toegestaan tenzij anders op de verbeelding aangeduid;

D. Bijlagen

- Onze Lieve Vrouwestraat 44 in Handel: omdat dit garagebedrijf niet langer bestaat wordt voorgesteld deze uit de lijst van bedrijven te verwijderen;
- Leeuwerikweg 16 in De Mortel: omdat dit bedrijf buiten de begrenzing van het bestemmingsplan valt wordt voorgesteld deze uit de lijst van bedrijven te verwijderen;

- Leeuwerikweg 18 in De Mortel: omdat dit bedrijf buiten de begrenzing van het bestemmingsplan valt wordt voorgesteld deze uit de lijst van bedrijven te verwijderen;
- Den Heikop 6 in Elsendorp: omdat dit bedrijf (boomkwekerij) niet langer bestaat wordt voorgesteld deze uit de lijst van bedrijven te verwijderen.

6.3. Vastgesteld bestemmingsplan

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen en enkele ambtshalve aanpassingen, heeft het college van burgemeester en wethouder (d.d. 11 juni 2013) besloten het bestemmingsplan gewijzigd ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, ter vaststelling aan de gemeenteraad aan te bieden.

Ter voorbereiding op deze vergadering is de gemeenteraad middels een informatienota en een informele bijeenkomst op 28 mei 2013 nader geïnformeerd.

In de raadsvergadering van 27 juni 2013 welke vervolgd is op 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel besloten het bestemmingsplan “Handel, De Mortel en Elsendorp” gewijzigd vast te stellen inclusief voornoemde ‘zienswijze beantwoording’ en de ‘ambtshalve aanpassingen’.