gemeente Gemert-Bakel

bestemmingsplan

"Bakel, Milheeze en De Rips, herziening Auerschootseweg/Beekakker"

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.1652.BPAuerschootseweg-VA01

Wintraecken advies
Harry Bolsiuslaan 13, 5481 BN Schijndel • Telefoon (073) 850 51 29 • Fax: (073) 850 51 69
Email info@wintraeckenadvies.nl • Internet www.wintraeckenadvies.nl

Titel:	bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips, herziening Auerschootseweg/Beekakker”
Datum:	13 november 2014
Projectnummer:	2014.118
Status / versie:	Definitief / 13-11-14
Opdrachtgever/ initiatiefnemer:	Martien-Leny Holding B.V.
(Post)adres:	Dorpsstraat 16a 5761 BN Bakel
Adviesbureau:	Wintraecken Advies B.V.
Auteurs:	mr. David Wintraecken (planjurist) en Teun van de Camp Msc. (planoloog)
Contactpersoon:	David Wintraecken
(Post)adres:	Harry Bolsiuslaan 13 5481 BN Schijndel
Telefoon:	(073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail:	info@wintraeckenadvies.nl
Website:	www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ligging plangebied 5
1.2 Voorgeschiedenis en planvoornemen 6
1.3 Doelstelling bestemmingsplan 7
1.4 Leeswijzer 8
2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie 9
2.1 Bestaande situatie 9
2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling 9
2.3 Planbeschrijving 11
3. Ruimtelijk beleidskader 15
3.1 Inleiding 15
3.2 Rijksbeleid 15
3.3 Provinciaal beleid 15
3.4 Gemeentelijk beleid 19
4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets 21
4.1 Inleiding 21
4.2 Geluid 21
4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid 22
4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen 24
4.5 Milieueffectrapportage 26
4.6 Bodem 27
4.7 Water 28
4.8 Lucht 29
4.9 Flora en fauna 31
4.10 Historische kwaliteit 34
4.11 Mobiliteit en infrastructuur 35
4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit 37
5. Juridische toelichting 38
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument 38
5.2 Systematiek van de regels 38
5.3 Bebouwing algemeen 39
5.4 Toelichting bestemmingen 39
6. Uitvoeringsaspecten 40
6.1 Economische uitvoerbaarheid 40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 40
7. Slotconclusie 41

Bijlagen

1. MILON bv; Watertoets ter plaatse van de Auerschootseweg-Beekakker; juli 2014;
2. Buro Maerlant; Bakel Auerschootseweg, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 15 april 2014;
3. Buro Maerlant; Bakel Auerschootseweg, Nader onderzoek vleermuizen en huismus; 17 oktober 2014;
4. Nota van zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 14 januari 2014 heeft de heer J. Habraken namens Martien-Leny Holding B.V. een principeverzoek ingediend voor het – aan de Auerschootseweg 17 / Beekakker 1 te Bakel – realiseren, optimaliseren en uitbreiden van een parkeervoorziening ten behoeve van een supermarkt en het aankopen van reststroken. Om een en ander mogelijk te maken moet het vigerende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” worden herzien.

Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 11 maart 2014 besloten in principe medewerking te verlenen aan de gewenste herziening van het bestemmingsplan conform artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening. Voordat de gemeente de bestemmingsplanherziening in gang kan zetten, dienen tenminste de volgende stukken aan de gemeente te worden voorgelegd:

- concept-bestemmingsplantoelichting met verbeelding en planregels;
- onderzoeksrapporten;

Deze onderdelen worden vervolgens getoetst aan de vigerende wet- en regelgeving. Onderhavig document voorziet in de ruimtelijke onderbouwing c.q. toelichting van het planvoornemen.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het zuiden van de kern Bakel, gemeente Gemert-Bakel. De locatie Auerschootseweg 17 ligt aan de rand van de bedrijvenlocatie Beekakker. De Auerschootseweg is deel van de provinciale weg (N604) richting Deurne, dat is gelegen ten zuiden van Bakel. Het dorp Bakel is op enkele kilometers ten oosten gelegen van Helmond en op enkele kilometers ten westen gelegen van Milheeze.

Het plangebied wordt omgeven door bedrijven behorende tot bedrijvenlocatie Beekakker en woningen, gelegen aan de overzijde van de Auerschootseweg.

Op de hierna volgende luchtfoto’s zijn de ligging en globale begrenzing aangegeven (bron: maps.live.com).

Globale ligging plangebied

Plangebied

1.2 Voorgeschiedenis en planvoornemen

Reeds op 20 februari 2013 heeft de gemeente Gemert-Bakel een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een detailhandelsvestiging in de vorm van een supermarkt op de percelen Auerschootseweg 17 en Beekakker 1 te Bakel.

Voorgeschiedenis
De eigenaar-exploitant van de toekomstige supermarkt exploiteert op dit moment de C1000-supermarkt in het centrum van Bakel, aan het Sint Wilbertsplein. Al vele jaren constateert hij hier een gebrek aan ruimte in én om het pand om zijn supermarkt adequaat te kunnen exploiteren. Verschillende mogelijkheden zijn onderzocht om de supermarkt ter plekke te kunnen uitbreiden, maar dit is niet gelukt omdat:

- fysieke uitbreiding niet mogelijk is zonder een deel van het Sint Wilbertsplein te benutten, wat niet alleen hoge kosten met zich zou meebrengen maar ook on-

middellijk ten koste zou gaan van parkeerruimte, die in de huidige situatie al te krap is;
- gemeente en eigenaar niet mee wilden werken aan het situeren van het laad- en lospunt op een andere plek, aan de achterzijde dan wel aan de Dorpsstraat.

Ook heeft de exploitant gezocht naar een nieuwe locatie direct grenzend aan het centrum van Bakel, maar dit heeft niet geleid tot concrete uitwerking van plannen.

Op enig moment kwam de locatie aan de Auerschootseweg 17 / Beekakker 1 in beeld. Deze locatie heeft grote voordelen ten opzichte van de huidige locatie, namelijk:
a. het bruto vloeroppervlak is ruim 2.000 m^2, ruim voldoende voor een volwaardige full-service supermarkt;
b. er is voldoende ruimte voor laden en lossen, de vrachtwagens kunnen vanaf de weg Beekakker eenvoudig bij de laad- en losruimte komen;
c. door het perceel Beekakker 1 bij het initiatief te betrekken is meer dan voldoende ruimte voor parkeren beschikbaar.

Het bestemmingsplan laat detailhandel toe en sluit de vestiging van een supermarkt niet uit. Vandaar dat een omgevingsvergunning is aangevraagd om het huidige gebruik (een autohandel en een bedrijf in koudetechniek) te kunnen veranderen naar supermarkt. De gemeente heeft de vergunning afgegeven.

Planvoornemen
De initiatiefnemer heeft onderzocht wat de meest optimale inrichting is voor het parkeerterrein rondom de toekomstige supermarkt. De gemeente heeft ingestemd met dit inrichtingsplan (zie de afbeelding op pagina 12), maar om het planologisch-juridisch optimaal te regelen, dienen de onderliggende bestemmingen te worden aangepast. Het initiatief betreft dus concreet het realiseren van parkeergelegenheid ten behoeve van de toekomstige supermarkt.

De vestiging van de supermarkt is geen onderwerp in dit bestemmingsplan, aangezien de vigerende bestemming deze vestiging toelaat en de omgevingsvergunning hiervoor al is verleend.

1.3 Doelstelling bestemmingsplan

Doelstelling van deze partiële herziening is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkelingen. Onderzocht wordt hoe de plannen zich verhouden – zowel in negatieve als in positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten alsmede de ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:
- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Met dit bestemmingsplan wordt derhalve een planologische en juridische basis gelegd om de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen te kunnen realiseren.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wabo (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen) en de RO Standaarden 2012 (Regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande en de gewenste situatie alsmede van de bestaande planologisch-juridische regeling. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk-planologische beleidskader. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische en ruimtelijke aspecten wordt verwezen naar Hoofdstuk 4. De juridische aspecten worden toegelicht in Hoofdstuk 5 en het onderdeel economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in Hoofdstuk 6. Hoofdstuk 7 bevat de slotconclusie.

2. Beschrijving bestaande en gewenste situatie

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande planologisch-juridische situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie (de planbeschrijving).

2.1 Bestaande situatie

Ter plaatse van het plangebied zijn op dit moment één bedrijfsgebouw en één tot het bedrijfsgebouw behorende woning (behorende tot Beekakker 1), groenvoorzieningen (sloot) en parkeervoorzieningen ten behoeve van bestaande autohandel en een bedrijf in koudetechniek (gelegen aan de Auerschootseweg) aanwezig. Een en ander is ook te zien op de luchtfoto's opgenomen in het vorige hoofdstuk. Om de parkeervoorziening te realiseren worden de woning en het bedrijfsgebouw gesloopt. Navolgende afbeelding is een weergave van de bebouwing die wordt omgevormd tot supermarkt en de bebouwing die gesloopt zal worden ten behoeve van de parkeervoorziening van deze supermarkt.

Om te vormen tot supermarkt

Te slopen woning en bedrijfsgebouw ten behoeve van parkeervoorziening

2.2 Bestaande planologisch-juridische regeling

Het plangebied valt binnen de grenzen van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en Rips" en heeft de bestemmingen 'Bedrijf – A' en 'Groen'. Daarnaast vigeert de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' op het plangebied. Op de hierna volgende uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en Rips" zijn de ligging en globale begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.

De voor 'Bedrijf – A' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

- industriële en ambachtelijke bedrijven/inrichtingen en bedrijfsactiviteiten;
- uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'detailhandel', detailhandel tot maximaal 1 winkel per bouwperceel;
- niet-zelfstandige kantoren als onderdeel van de bedrijven;
- productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voedingsmiddelen en genotsmiddelen.

Een en ander is mogelijk met de daarbij behorende voorzieningen zoals groen, overige (openbare) nutsvoorzieningen, parkeer- en verkeersvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken. Ondergeschikt aan het groen zijn parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, (ontsluitings-) wegen en paden, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen, kunstobjecten, leidingen en kabels, (openbare) nutsvoorzieningen mogelijk.

De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. Op deze aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met uitzondering dat:

- het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m^2 én niet dieper dan 40 centimeter onder maaiveld.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het gewenste planvoornemen, te weten een parkeerterrein ten behoeve van een supermarkt. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het onderliggende planvoornemen om een parkeervoorziening te kunnen realiseren in het plangebied.

2.3 Planbeschrijving

Het beschikken over voldoende en goed bereikbare parkeerplaatsen is essentieel voor het exploiteren van een supermarkt. Grenzend aan het pand zijn al meerdere parkeerplaatsen gelegen en ook op het naast de supermarkt gelegen perceel Beekakker 1 is binnen de omgevingsvergunning voorzien in een parkeerterrein. Die vergunde situatie is echter uit het oogpunt van doorstroming en routing niet ideaal.

Initiatiefnemer heeft mede daarom gekeken naar de mogelijkheden voor optimalisatie van het aantal parkeerplaatsen en de (groen)inrichting van het terrein rondom de toekomstige supermarkt. Accent Adviseurs heeft hierover advies uitgebracht op basis van doorstroming, veiligheid en afmetingen, dat is weergegeven in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is geaccordeerd door de gemeente. Direct grenzend aan de supermarkt kunnen 101 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

De initiatiefnemer heeft bij het inrichtingsplan ook rekening gehouden met de wensen van de overige ondernemers op bedrijvenlocatie Beekakker. Deze zijn tevens gezamenlijk in overleg met de gemeente over een aanpassing van de ontsluiting van hun bedrijventerrein. Uitkomsten van dat overleg zijn meegenomen in het inrichtingsplan. Het definitief ontwerp van het inrichtingsplan is opgenomen op de volgende pagina.

Totaal aantal parkeerplaatsen: 101
Beekakker
Supermarkt
Technische voorzieningen t.b.v. bescherming boomwortels
Fietsenstalling
Hek met klimop aan zijde supermarkt
Auerschootseweg
C1000, Bakel
Inrichting parkeerterrein
DEFINITIEF ONTWERP
tekenaar : R. Gout
datum : 10-01-2014
projectldr : P. Verbunt
goedgekeurd: -
formaat : A3
schaal : 1:500
bladnr : 1
projectnr : 13.0602
ACCENT adviseurs
voor goed
bestandsnaam : 13.0602 TC04

Kenmerkende elementen van de toekomstige inrichting zijn de volgende:

- de ontsluiting van het parkeerterrein van de supermarkt wordt geregeld vanuit de bestaande inrit aan de Beekakker en een nieuw aan te leggen inrit op de Auerschootseweg. Er is dus geen ontsluiting aan de achterzijde, om het overige bedrijfsverkeer op het bedrijventerrein niet te stremmen;
- aan de zijde van de weg Beekakker wordt het bestaande parkeerterrein ook op de schop genomen. Hierbij wordt rekening gehouden met behoud van de aanwezige bomen;
- de bestaande inrichting met parkeerplaatsen aan de zijde Auerschootseweg wordt doorgetrokken over de gehele lengte. De aanwezige sloot wordt gedempt en met een haag wordt het terrein gescheiden van de openbare ruimte;
- de ingang van de supermarkt is gelegen in de zuidwesthoek van het pand. Hier zijn ook de invalide parkeerplaatsen, de fietsenstalling en de stalling voor winkelwagens gesitueerd;
- waar mogelijk zorgen bomen en hagen voor een groene aankleding van het parkeerterrein.

Onderstaande foto is genomen vanaf de Auerschootseweg. De bebouwing wordt omgevormd tot supermarkt en de ruimte voor de bebouwing zal deel uitmaken van het parkeerterrein van de supermarkt.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. Hierbij dient te worden aangetekend dat parkeren conform het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming ‘Bedrijf – A’ en (ondergeschikt) binnen de bestemming ‘Groen’ reeds is toegestaan. Binnen de bestemming ‘Detailhandel’ zijn eveneens parkeervoorzieningen ten behoeve van de supermarkt mogelijk. Omwille van een optimale planologisch-juridische regeling van de voorgenomen activiteit is ervoor gekozen om de bestemmingen ‘Bedrijf – A’ en ‘Groen’ te wijzigen in de bestemming ‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘parkeerterrein’.

In de nieuwe situatie krijgt het overgrote deel van het plangebied dus de bestemming ‘Detailhandel’ (ten behoeve van parkeren). Het gedeelte in de noordoosthoek van het plangebied (op de definitieve ontwerptekening: linksonder), krijgt de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ blijft op het hele plangebied gehandhaafd. Het nieuwe bestemmingsplan kent geen mogelijkheid om gebouwen op te richten.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in hoofdstuk 4. Paragraaf 4.12 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkelingen voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

3. Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

3.2 Rijksbeleid

Het voorliggende bestemmingsplan sluit aan bij de doelstellingen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte om te komen tot de bevordering van krachtige dorpen en steden en duurzaam en zuinig ruimtegebruik. Het voldoet aan de eis om ruimtelijke ontwikkelingen integraal te bezien en zorgvuldig om te gaan met de leefomgeving. Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Daarmee is het bestemmingsplan niet in strijd met het rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

Het provinciale ruimtelijke beleid staat onderhavige planontwikkeling niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant en de Verordening ruimte 2014 zijn 'zorgvuldig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant
In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. Waardoor het voor eenieder prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. De provincie heeft hiertoe zes leidende principes geformuleerd:

1. concentratie van verstedelijking;
2. inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. zorgvuldig ruimtegebruik;
4. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
5. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
6. versterking van de economische kennisclusters.

Concentratie van verstedelijking
De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en

'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen volgens het 'migratiesaldo-nul'. Vitale dorpen bieden landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief speelt met name het element 'zorgvuldig ruimtegebruik' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik
De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang bezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Structurenkaart
Op de Structurenkaart behorende tot de Structuurvisie (zie de uitsnede op de navolgende afbeelding) is te zien dat de planlocatie is gelegen in de zone 'Kernen in het landelijk gebied'.

Plangebied
Kernen in het landelijk gebied

In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen, werken en voorzieningen.

De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten in hun structuurvisies aandacht geven aan de wijze waarop stedelijke ontwikkelingen het eigen karakter van de kernen en de relatie met het landschap kunnen versterken. De stedelijke ontwikkelingen passen qua maat en schaal bij de kern. De ontwerpopgave hangt daarnaast samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en omliggend landschap en met de fase van verstedelijking van de kern.

Voor de kernen die meer geleidelijk zijn gegroeid en hun dorpse karakter nog hebben behouden vraagt de provincie aandacht voor een goede ruimtelijke inpassing van nieuwe werklocaties in het dorp en het omliggende landschap. De provincie vindt het daarnaast van belang dat in het regionale overleg gezocht wordt naar mogelijkheden voor de opvang van de behoefte aan werklocaties bij de meer suburbane kernen in de regio of op regionale bedrijventerreinen.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Gemeenten hebben ruimte voor vestiging van kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. Als doorgroei van bedrijven er toe leidt dat deze qua aard, schaal of functie niet meer passen in de omgeving, wil de provincie dat deze worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014
Het beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening ruimte is een aantal regels opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig bestemmingsplan. Deze zullen hierna worden besproken. Telkens wordt een conclusie getrokken over in hoeverre onderhavig bestemmingsplan aansluit bij de beleidskaders in de verordening ruimte.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Niet alle thematische kaarten zijn relevant voor onderhavig plan. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Kaartnaam	Van toepassing
Stedelijke ontwikkeling	**Ja**
Cultuurhistorie	Nee
Agrarische ontwikkelingen en windturbines	Nee
Water	Nee
Natuur en landschap	Nee

Stedelijke ontwikkeling
Binnen het kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling' is het plangebied aangeduid als 'Bestaand stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.

Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Een en ander uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale (woningbouw)afspraken. Wel is in artikel 3.1 een aantal bepalingen opgenomen over zorgvuldig ruimtegebruik en de verantwoording die de provincie daarover vraagt aan gemeenten.

Conclusies provinciaal beleid voor bestemmingsplan
Het provinciale beleid is gericht op het intensiveren van bestaand stedelijk gebied. Het scheppen van voorwaarden voor stedelijke functies om in bestaand bebouwd gebied te kunnen uitbreiden behoort tot de doelstellingen van dit beleid.

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

Het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening zijn gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling heeft

echter geen uitbreiding van stedelijke functies dan wel stedelijk gebied tot gevolg. De ontwikkeling vindt plaats op reeds voor stedelijke functies bestemde gronden. Daarbij is het zo dat de parkeervoorziening grotendeel reeds aanwezig is en er feitelijk optimalisatie en uitbreiding plaatsvindt. Een en ander gaat gepaard met de tenietdoening van een stedelijke woonfunctie en een stedelijke bedrijfsfunctie: een woning en bedrijfsgebouw worden gesloopt.

Al met al beantwoordt de voorgestane ontwikkeling aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

3.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en Rips" is reeds in paragraaf 2.2 aan bod gekomen. Verder is onderhavige planontwikkeling, met in achtneming van de genoemde provinciale beleidskaders, vanuit gemeentelijk beleidsperspectief slechts van beperkte relevantie.

Structuurvisie Gemert-Bakel
De Structuurvisie + van de gemeente Gemert-Bakel heeft als ondertitel 'Duurzaam Verbinden' en kijkt naar de periode 2011-2021.

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en 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 de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

De gemeente zet in deze Structuurvisie vooral in op het faciliteren van de ondernemingskracht uit de Gemert-Bakelse samenleving. De gemeente zet erop in om niet alles zelf te doen, maar juist initiatieven van onderop te ondersteunen, en processen te regisseren. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Sociaal-maatschappelijk is het een middel om slaapdorpen te bezweren door bedrijvigheid en vitaliteit te borgen binnen de gemeenschap.

Het optimaliseren van de parkeergelegenheid rond de nieuwe supermarkt middels dit bestemmingsplan past in het streven van de gemeente om het initiatief vanuit de ondernemer (de aankoop van het terrein en vestiging van een full-service supermarkt) te faciliteren en zo een belangrijke economische functie voor de leefbaarheid van het dorp, namelijk het kunnen doen van de dagelijkse boodschappen, te ondersteunen.

Parkeerbeleidsnota 2013
Op 21 november 2013 heeft de gemeenteraad de Parkeerbeleidsnota 2013 vastgesteld. In deze parkeerbeleidsnota wordt het beleid rondom het parkeren nader uitgewerkt zodat voor iedereen helder is welke uitgangspunten, welke normen en welke instrumenten toegepast worden bij het vormgeven van parkeerplaatsen.

De ambitie van het parkeerbeleid wordt als volgt geformuleerd: Parkeren in de centra van Gemert-Bakel biedt optimale ondersteuning aan alle activiteiten die in het centrum

plaatsvinden. Duurzaamheid, leefbaarheid en duidelijkheid zijn hierbij belangrijke pijlers. Dit resulteert in een ongecompliceerd en eenduidig parkeerbeleid met ruime en praktische kaders. Deze zijn gericht op bezoekers, bewoners en werknemers/ondernemers.

Dit beleid wordt vormgegeven door 2 uitgangspunten en 4 visiepunten:

Uitgangspunten:
1. doelgroepenbeleid;
2. BBBB-benadering (Beïnvloeden, benutten, beprijzen, bouwen).

Visiepunten:
1. er wordt een parkeerbeleid gevoerd waarbij zoveel mogelijk tegemoet gekomen wordt aan de parkeervraag;
2. Gemert-Bakel pakt parkeren in bestaande schil rondom het centrum van Gemert systematisch aan;
3. Gemert-Bakel ziet parkeren als kwaliteit bij ruimtelijke ontwikkelingen;
4. Gemert-Bakel is ook gastvrij voor gehandicapten.

Parkeren op eigen terrein is een belangrijk uitgangspunt in het parkeerbeleid van Gemert- Bakel. Het begrip 'eigen terrein' moet worden gelezen als 'het zelfstandig oplossen van de parkeerbehoefte, met inachtneming van de vastgestelde parkeernormen en de wijze waarop deze dienen te worden toegepast'. Dit betekent dat het parkeren niet per definitie op de kavel zelf hoeft te worden opgelost, maar dat kan worden gekeken naar alternatieve locaties, waarbij samenwerking met andere terreinbezitters (oftewel dubbelgebruik) mogelijk is. Daarbij dient wel het afstandscriterium in acht te worden genomen. In dit initiatief grenst het parkeerterrein voor de supermarkt in zijn geheel aan het gebouw.

In de Parkeerbeleidsnota wordt ook de parkeernormering vastgelegd. Een helder en consistent beleid met betrekking tot de toepassing van parkeernormen is essentieel om Gemert-Bakel duurzaam bereikbaar en leefbaar te houden. Dit betekent dat in beginsel de parkeernorm (rekening houdend met eventueel dubbelgebruik) altijd moet worden gerealiseerd. Aangezien het initiatief voor de vestiging van de supermarkt ruim voor de vaststelling van de Parkeerbeleidsnota 2013 bij de gemeente is binnengekomen is voor de normering gebruik gemaakt van de kentallen conform de Parkeernota 2009.

Als bij verandering van functie van een bestaand gebouw de nieuwe functie een hogere parkeernorm kent dan de oude functie, dan dienen extra parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Hiervoor geldt de volgende berekeningswijze: Aantal te realiseren parkeerplaatsen = (parkeerbehoefte op basis van nieuwe functie) minus (parkeerbehoefte van oude functie). Omdat hier het berekende (theoretische) saldo wordt bepaald wordt dit ook wel 'salderen' genoemd.

In paragraaf 4.11 'Mobiliteit en Infrastructuur' wordt het plan op dit punt nader onderbouwd.

Conclusies gemeentelijk beleid voor bestemmingsplan
Onderhavig plan voorziet in het optimaliseren van de parkeergelegenheid voor een supermarkt. De vestiging van de supermarkt staat niet ter discussie, aangezien de vigerende bestemming dit toelaat en de omgevingsvergunning op basis daarvan reeds is verleend. Daarom is wat betreft gemeentelijk beleid enkel het algemene beleid in het kader van de Structuurvisie en in zekere zin het beleid op het gebied van parkeren van toepassing. De gemeente speelt hierin een toetsende en faciliterende rol.

4. Milieu- en ruimtelijke waardentoets

4.1 Inleiding

Elke ruimtelijke ontwikkeling dient praktisch uitvoerbaar te zijn. In dit kader is het noodzakelijk om aandacht te besteden aan alle ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten.

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

Dit hoofdstuk gaat in op de milieuhygiënische- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de voorgenomen ontwikkelingen. De resultaten van de kwalitatieve onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer, parkeren en mobiliteit, getoetst. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

4.2 Geluid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Motivering en conclusies geluid voor bestemmingsplan
Wegverkeerslawaai
De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:
- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.

Een parkeervoorziening is geen geluidgevoelige locatie. Aangezien er geen geluidgevoelige functies aan het plangebied worden toegevoegd wordt een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht.

Industrielawaai
In de directe omgeving van de planlocatie zijn bedrijven gelegen die mogelijk geluidhinder kunnen veroorzaken. Er is ook geen geluidzone industrielawaai aanwezig nabij het plangebied. De parkeervoorziening is geen geluidgevoelige bestemming. Nader onderzoek naar de gevolgen van industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Spoorweglawaai
In de directe omgeving van de planlocatie is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaai
De planlocatie is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden
Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is de planlocatie niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Algehele conclusie
Vanuit akoestisch oogpunt levert het bestemmingsplan c.q. het planvoornemen geen belemmeringen op en wordt een nader akoestisch onderzoek niet noodzakelijk geacht. Het verblijfsklimaat ter plaatse van de planlocatie is gewaarborgd.

4.3 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1
Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2
Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Motivering en conclusies milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid voor bestemmingsplan
Voorliggend bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding en optimalisatie van een parkeervoorziening van een supermarkt. De parkeervoorziening wordt uitgebreid en geoptimaliseerd ten behoeve van de reeds in een bestemmingsplan vastgelegde detailhandel c.q. supermarkt. De parkeervoorziening op zichzelf heeft dan ook geen verkeersaantrekkende, en daarmee eventueel milieubelastende, werking. Hieronder zijn kort en bondig de diverse milieuhygiënische aspecten behandeld.

Geurhinder (Wgv)
In de omgeving van het plangebied zijn geen (intensieve) veehouderijen en andersoortige agrarische bedrijven gelegen. Tevens is de parkeervoorziening is niet geurgevoelig.

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)
De planlocatie en de omgeving ervan kunnen worden aangemerkt als het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

In en nabij het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die conform de richtafstanden uit de voormelde VNG-brochure een belemmering zouden kunnen vormen voor onderhavig planvoornemen. Naast de ruimtelijke ordeningaspecten is verder het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Barim/Wm/Bor) van toepassing. In dit besluit zijn voorschriften opgenomen waaraan de bedrijven zich dienen te houden om schade, gevaar of hinder naar de omgeving te voorkomen of zo veel mogelijk te beperken.

Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende woonfuncties.

Algehele conclusie
In de nabijheid van het plangebied komt geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het initiatief. Daarnaast levert het initiatief ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven en woonfuncties.

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van de planlocatie dus geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende initiatief. Daarnaast levert het initiatief, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering, ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent

dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

4.4 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico
Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen
Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hogedruk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor

brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6}.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Motivering en conclusies externe veiligheid voor bestemmingsplan
Zoals eerder gemeld staat de parkeervoorziening ten dienste van de reeds bestemde supermarkt. Dit houdt in dat de ontwikkeling van de parkeervoorziening zelf niet meer mensen blootstelt aan risicovolle inrichtingen, routes, kabels en leidingen. Omdat onderhavig plan dus niet voorziet in de realisatie van nieuwe risicobronnen of van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, kan op voorhand worden geconcludeerd dat de externe veiligheid geen verdere randvoorwaarde ten aanzien van het planvoornemen vormt.

Onderstaand is per deelaspect kort aangegeven hoe een en ander is geconcludeerd.

Externe veiligheid inrichtingen
Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant (zie onderstaande afbeelding) kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor het bouwplan.

Globale ligging plangebied

In de directe omgeving van het plangebied ligt geen risicovolle inrichting. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Binnen een contour van 400 meter zijn wel enkele kwetsbare objecten gelegen (groene aanduiding). Echter vergroot onderhavig planvoornemen het risico voor de externe veiligheid niet.

Externe veiligheid vervoer
Vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of binnenwateren is geregeld in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (WVGS) en de daarop gebaseerde Circulaire Risico-normering vervoer gevaarlijke stoffen. Op basis van deze circulaire kunnen langs wegen, spoorwegen en vaarwegen PR-contouren 10^{-6} en 10^{-5} en het GR bepaald worden. De juridische binding van deze contouren voor bestaande en nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten is grotendeels gelijk aan het Bevi. Dat geldt ook voor de rol van het GR.

Het Rijk heeft in begin 2003 nieuwe risicoatlassen uitgebracht voor het transport van gevaarlijke stoffen over Rijkswegen, spoorwegen, vaarwegen en buisleidingen. De atlassen geven gerelateerd aan het aantal/de hoeveelheid vervoerde gevaarlijke stoffen, inzicht in (bijna) knelpunten ten aanzien van in voorbereiding zijnde risiconormering. In en in de directe nabijheid van het projectgebied is vervoer van gevaarlijke stoffen toegestaan. Voor zover het gaat om het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn met name de rijks-, provinciale- en spoorwegen van belang.

He plangebied is direct gelegen aan Auerschootseweg. Voor deze weg is de PR-contour 10^{-6}/jr. niet berekenbaar. Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden.

Besluit externe veiligheid buisleidingen
De risicokaart toont geen aanwezigheid van een (hoge druk) gasleiding op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen
Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

De kleinere leidingen worden voorafgaand aan de bouwwerkzaamheden middels een KLIC-melding in kaart gebracht.

Overige zonering
Er zijn in en nabij het plangebied geen ondergrondse leidingen, waterkeringen, straalpaden, invliegfunnels of molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kan zijn op de ontwikkelingen in het plangebied.

4.5 Milieueffectrapportage

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Het voorkomen van aantasting van het milieu is van groot maatschappelijk belang. Het is daarom zaak om het milieubelang volwaardig in de besluitvorming te betrekken. Om hier in de praktijk vorm aan te geven is de milieueffectrapportage ontwikkeld (zie met name hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer).

Gemeenten en provincies moeten per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een milieueffectrapportage (MER) nodig is, via een zogenaamde m.e.r.-beoordeling. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Motivering en conclusies MER voor bestemmingsplan
In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst). De aan dit bestemmingsplan ten grondslag liggende ruimtelijke ontwikkelingen zijn niet m.e.r.-plichtig en niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Verder blijkt uit de overige relevante milieuparagrafen van dit bestemmingsplan dat het niet gaat om 'belangrijke nadelige gevolgen' waarbij een m.e.r.-beoordeling uitgevoerd dient te worden.

4.6 Bodem

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Motivering en conclusies bodem voor bestemmingsplan
Omwille van een optimale planologisch-juridische regeling van de voorgenomen parkeerfunctie is ervoor gekozen om de bestemming 'Bedrijf – A' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel' met de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Op de planlocatie worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Ook vindt er geen uitbreiding van de huidige bebouwing plaats. Mocht dat in een later stadium toch de wens zijn van de huidige of nieuwe gebruiker(s), dan is dat niet mogelijk conform onderhavig bestemmingsplan. Aan onderhavig bestemmingsplan worden namelijk geen bouwvlakken toegevoegd, waarmee het oprichten van gebouwen is uitgesloten. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan. Voor de uitbreiding van huidige bouwwerken dan wel de oprichting van nieuwe bouwwerken zal een vergunning moeten worden aangevraagd. Een aanvullend bodemonderzoek zou dan één van de vereisten van bevoegd gezag kunnen zijn, om dergelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. Tot die tijd wordt de grond niet geroerd, is de bodem beschermd en is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.7 Water

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangpunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

De planlocatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Ook voor het Waterschap Aa en Maas is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Waterschap Aa en Maas én De Dommel hebben gezamenlijk in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' een definitie, randvoorwaarden en uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);

- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Conclusies water voor bestemmingsplan
Op basis van de informatie over de planontwikkeling en het beleid van het waterschap, gemeente en provincie is door MILON bv een watertoets uitgevoerd[1]. Hieronder staan de belangrijkste conclusies en aanbevelingen van de watertoets vermeld. De volledige watertoets is in bijlage 1 opgenomen.

Watertoets
In tabel 2 is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.
Tabel: verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m² (circa)	Toekomstig m² (circa)
Woning	147	-
Bedrijfsruimte	404	-
Verharding	661	-
Onverhard	799	202
totaal verhard	1.212	1.809
totaal terrein	2.011	2.011

De ontwikkeling op de onderzoekslocatie heeft, zoals blijkt uit de tabel, tot gevolg dat het verharde oppervlakte toeneemt met 597 m2.

Waterschap Aa en Maas
In onderhavig plan is geen sprake van berging maar zal middels leidingen worden geloosd op de aangrenzende kavelsloot.

Gemeente Gemert-Bakel
In de toekomstige situatie is geen sprake van het ontstaan van vuilwater.
De gemeente adviseert om het regenwater af te voeren naar de aanwezige kavelsloot welke vervolgens afvoert naar de Fabrieksloop. De gemeente voorziet geen problemen met de afwatering van het parkeerterrein op de sloot. Water infiltreert snel door de hoge doorlatendheid en de diepe grondwaterstanden.

Conclusie en aanbevelingen
Voor de toekomstige herontwikkeling wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij over de gehele lengte (B, D en A) een ondergrondse hemelwaterleiding wordt aangebracht. Het hemelwater van zowel het parkeerterrein als de weg wordt op deze leiding geloosd waarna lozing plaatsvindt op de resterende sloot in zuidwestelijke richting. Vervolgens wordt geloosd op de Fabrieksloop.
Door de voorgestelde hemelwatervoorziening wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de wensen van de gemeente Gemert-Bakel.

4.8 Lucht

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom

[1] MILON bv; Watertoets ter plaatse van de Auerschootseweg; juli 2014

moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeelt moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m^3 voor zowel fijn stof en NO_2.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit

worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Conclusies lucht voor bestemmingsplan
Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige plannen hebben uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Sterker nog, onderhavig plan heeft feitelijk gezien géén verkeersaantrekkende werking. Het (auto)verkeer dat een plaats wil vinden op de (nieuwe) parkeerplaats wordt aangetrokken vanuit de detailhandel c.q. supermarkt. Onderhavig plan omvat enkel de uitbreiding en optimalisatie van een bestaande parkeervoorziening van een supermarkt. Hierdoor valt het plan voor de dus ruim onder de 3% grens voor PM_{10} of NO_2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Daarbij is het zo dat een parkeervoorziening niet als 'gevoelige bestemming' wordt gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het planvoornemen heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van de planlocatie. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Het plan zelf biedt daarmee geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Het toevoegen van een parkeervoorziening aan de Auerschootseweg/Beekakker, houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

4.9 Flora en fauna

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Vogel- en Habitatrichtlijn
Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden ('Natura 2000'). Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland, verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

Flora- en faunawet
Doelstelling van de Flora- en faunawet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is het 'nee, tenzij-principe'. Dit betekent dat geen schade mag worden aangebracht aan beschermde dieren

of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan. Soms is het optreden van schade aan beschermde dieren en planten echter onvermijdelijk. In die situaties is het nodig om vooraf te bekijken of hiervoor een vrijstelling geldt of dat een ontheffing moet worden aangevraagd.

In de Flora- en faunawet geldt dus een verbod op activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten. Bij het opstellen van een ruimtelijk plan dient dan ook uitgezocht te worden of er in dit kader belemmeringen aanwezig zijn. In 2005 is echter met het gewijzigde Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten het beschermingsregime versoepeld. Met deze aangepaste regelgeving is niet meer altijd een ontheffing nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte. Voor regulier voorkomende werkzaamheden en ruimtelijke ontwikkelingen geldt nu een vrijstellingsregeling.

In de Flora- en faunawet is ook een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet altijd met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige verstorende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd;
- bij het verwijderen van beplanting, maar ook bijvoorbeeld bij opslagplaatsen van puin, stapels stenen e.d. moet men, in het bijzonder in de periode van 1 november – 15 april, bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen, worden deze in vervangend overwinteringgebied geplaatst.

Conclusie flora en fauna voor bestemmingsplan
Ten behoeve van onderliggend bestemmingsplan c.q. planvoornemen is door Buro Maerlant een ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd[2]. Hieronder staan de conclusies en aanbevelingen van het ecologische onderzoek vermeld. De volledige quickscan is in bijlage 2 opgenomen.

Conclusie
Soorten
Het plangebied is beoordeeld als mogelijk geschikt voor de onderstaande strikter beschermde soorten. Sloop van de bebouwing en eventueel overige werkzaamheden zoals bomenkap hebben, indien nestplaatsten en/of overige verblijfplaatsen aanwezig zijn, een effect op deze soorten / soortgroepen:

- Zoogdieren: vleermuizen (verblijfplaatsen);
- Vogels jaarrond beschermd: huismus, indien nesten aanwezig zijn;
- Vogels: algemene broedende vogels, indien wordt gewerkt in het broedseizoen, dit geldt ook broedende vogels in te verwijderen beplantingen en/of de omgeving van de werkzaamheden.

Beschermde gebieden
Effecten op beschermde gebieden in de omgeving zijn door de ligging en aard van het plangebied / de ingrepen niet aan de orde. In paragraaf 3.3 van de rapportage is dit voldoende aannemelijk gemaakt.

Aanbevelingen
Voorafgaande aan de sloop van de bebouwing is het middels soortgericht onderzoek noodzakelijk duidelijkheid te krijgen over de aan- of afwezigheid van beschermde soorten in de bebouwing. Preventief dient rekening gehouden te worden met algemene broedvogels en overige beschermde soorten.

[2] Buro Maerlant; Bakel Auerschootseweg, Ecologische quickscan in het kader van de Flora- en faunawet; 15 april 2014

Nader onderzoek
Vleermuizen
Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar vleermuizen met een bat detector conform het vleermuizenprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur (GaN 2013) naar de volgende functies: kraamverblijf, zomerverblijf, paarverblijf en winterverblijf. Dit onderzoek dient te bestaan uit twee bezoeken in de periode midden mei - midden juli en twee bezoeken in de periode midden augustus - 1 oktober. Allen met een minimale tussenpoos van 20 tot 30 dagen. De bezoeken in het voorjaar worden, doordat mogelijk laat-vlieger aanwezig is, in de avond uitgevoerd. Voor het aantonen van zomerverblijven is tevens minimaal één ochtendbezoek noodzakelijk. Functies kunnen op deze wijze afdoende worden aangetoond.

Vogels (huismus)
Aanbevolen wordt nader onderzoek uit te voeren naar de aan- of afwezigheid van de huismus conform de soortenstandaard van Dienst Regelingen. Dit in de vorm van een 2e verkenning. Deze verkenning dient plaats te vinden in de periode 1 april t/m 15 mei, waarbij wordt gepost bij rustig, droog weer vanaf 1-2 uur na zonsopkomst. Tijdens de uitvoer van het nader onderzoek vleermuizen kunnen aanvullende relevante waarnemingen worden gedaan (slaapplekken huismus).

Indien vleermuizen en of huismussen worden aangetroffen, is het noodzakelijk voor de geplande ingrepen een ontheffing aan te vragen. De hierboven genoemde onderzoeksinspanning is volgens onderzoeksstandaarden die Dienst Regelingen voorschrijft.

Preventieve maatregelen vogels en overige soortgroepen
Vogels
Het is nooit uitgesloten, dat broedende vogels aanwezig zijn in struiken en bomen en in de nabijheid van de te slopen bebouwing. Daarom wordt aanbevolen eventuele kap- en snoeiwerkzaamheden, maar ook sloop bij voorkeur buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste vogelsoorten de periode maart tot augustus. Alle broedgevallen / in gebruik zijnde nesten (ook later of vroeger) genieten bescherming. Werkzaamheden ín het broedseizoen zijn mogelijk indien zones waar de ingrepen plaatsvinden (binnen een straal van 25 meter) gegarandeerd vrij zijn van broedende vogels. Dit wordt bij voorkeur vastgesteld door een ter zake deskundige (ecoloog). Indien men vóór aanvang van het broedseizoen start en bomen / beplantingen al reeds zijn verwijderd zullen de meeste vogels het plangebied mijden.

Overige soorten
Voor alle soortgroepen geldt de zorgplicht, waarbij wordt verwacht, dat men voorzichtig omgaat met planten en dieren in het algemeen.

Naar aanleiding van de ecologische quickscan heeft de initiatiefnemer door Buro Maerlant een 'nader onderzoek vleermuizen en huismus' uit laten voeren[3]. Hieronder staan de conclusies van het ecologische onderzoek vermeld. Het volledige onderzoek is in bijlage 3 opgenomen.

Vleermuizen
In het plangebied is een zomerverblijfplaats vastgesteld van gewone dwergvleermuis. Het betreft een verblijfplaats van één tot maximaal vijf dieren. Alle vleermuizen zijn beschermd ook individuen. Het betreft echter een beschermde, doch niet op populatieniveau essentiële functie. Door de sloop middels af te stemmen op het aanwezige individu / de aanwezige dieren, worden negatieve effecten voorkomen. Reeds in juli 2014 zijn vervangende vleermuiskasten in het plangebied geplaatst. Door onderhavige maatregelen te treffen tijdens de sloop en in de nieuwe situatie, worden negatieve effecten voorkomen en blijven functies behouden, zodat géén sprake is van overtreding van de Flora- en faunawet.

Randvoorwaarden sloop en in de nieuwe situatie
Onderstaande aanpak dient schriftelijk te worden vastgelegd door de betrokken ecoloog, zodat gemaakte afspraken en zorgvuldig handelen kunnen worden aangetoond. Bij sloop ná 15 maart dient men conform het advies uit de quickscan tijdig maatregelen te treffen om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord.
1) Sloop dient te worden uitgevoerd onder begeleiding van een ecoloog.
2) Vóórdat wordt gesloopt is de bebouwing in samenspraak met een ter zake deskundige op een vleermuisvriendelijke wijze vrij gemaakt van vleermuizen en ongeschikt gemaakt als verblijfplaats:
» Het vleermuisvrij maken dient buiten de winterrust plaats te vinden: tussen 15 maart en 15 november. Nachtelijke temperaturen bedragen minimaal 8 °C;
» Sloop is de winter is dus mogelijk als het gebouw tijdig vleermuisvrij is gemaakt;
» Voorafgaand aan het ongeschikt maken, controleert de betrokken ecoloog of op dat moment vleermuizen in het gebouw aanwezig zijn (detector, vanaf zonsondergang);

[3] Buro Maerlant; Bakel Auerschootseweg, Nader onderzoek vleermuizen en huismus; 17 oktober 2014

» Indien vleermuizen aanwezig zijn, worden alle gevels van het gebouw voor één nacht fel aanschijnend verlicht. Vleermuizen zullen het gebouw niet meer ingaan.
» De ochtend daarop worden pannen verwijderd, kozijnen verwijderd en betimmeringen open gemaakt. In samenspraak met de betrokken ecoloog wordt de werkwijze afgestemd op eventueel aanwezige vleermuizen;
» De betrokken ecoloog controleert de werkzaamheden en geeft het gebouw vrij voor sloop.
» De omgeving van de vleermuiskasten blijft tijdens de werkzaamheden vrij van verlichting en obstakels.
3) In de nieuwe situatie wordt in samenspraak met de ecoloog een duurzaam alternatief geboden. Gevelbetimmeringen kunnen bij voorbeeld heel geschikt gemaakt worden voor vleermuizen.

Huismus
In het plangebied zijn géén nesten aangetroffen van de huismus. Inzake de huismus zijn geheel geen effecten te verwachten.

4.10 Historische kwaliteit

Doelstelling en (wettelijk) beleidskader
Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Motivering en conclusies historische kwaliteit voor bestemmingsplan
Uit paragraaf 2.2 van deze toelichting is al naar voren gekomen dat er een archeologische dubbelbestemming ligt op de betreffende planlocatie. Deze blijft met onderhavig bestemmingsplan gehandhaafd.

Op de hierna volgende uitsnede van de Archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel. Het plangebied valt binnen Categorie 3 (zie zwarte cirkel):
Gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven dorpskernen, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,4 m –mv.

Ten behoeve van de optimalisatie c.q. uitbreiding van de parkeervoorziening zullen geen graafwerkzaamheden dieper dan 40 centimeter plaatsvinden. Hierdoor is momenteel een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Mocht er in een later stadium ten behoeve van uitbreiding of oprichting van bouwwerken een vergunning worden aangevraagd, dan zal bevoegd gezag als aanvullende eis kunnen stellen om een archeologisch onderzoek uit te laten voeren. Bij (toekomstige) grondwerkzaamheden zal altijd de regel van het vigerende bestemmingsplan in acht worden genomen, die stelt dat het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 250 m² én niet dieper dan 40 centimeter onder maaiveld is toegestaan zonder archeologische onderzoek. Deze dubbelbestemming krijgt als vanzelfsprekend ook een plek in onderhavige herziening van het bestemmingsplan. De voorwaarden blijven hiermee in stand.

In het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening vinden geen werkzaamheden plaats waarmee de grond wordt geroerd, is de bodem beschermd en is een archeologische verkenning van de bodem niet noodzakelijk. Bovendien geldt er altijd een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Tot slot kan worden vermeld dat de planlocatie geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Zoals eerder beschreven heeft onderhavige ontwikkeling het behoud van een voor de omgeving kenmerkende langgevelboerderij tot gevolg. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het bouwplan in de weg staan.

4.11 Mobiliteit en infrastructuur

Dit bestemmingsplan betreft het planologisch faciliteren van de optimale inrichting van het parkeerterrein voor de supermarkt. Voor wat betreft mobiliteit en infrastructuur wordt in deze paragraaf aandacht besteed aan twee aspecten: ontsluiting en parkeren.

Ontsluiting
Het parkeerterrein voor de supermarkt wordt op twee plekken ontsloten:

1. De bestaande inrit vanaf de weg Beekakker naar het bedrijfsperceel.
Deze situatie is bestaand en veilig. Doordat, bezien vanaf de Auerschootseweg, het verkeer direct het parkeerterrein op gaat is er geen belemmering voor het overige bedrijfs-

verkeer op het bedrijventerrein Beekakker. De verdere afwikkeling vindt geheel op eigen terrein c.q. op het parkeerterrein plaats.

2. Een nieuwe inrit vanaf de Auerschootseweg.
Om een betere doorstroming te bereiken voor het verkeer van en naar de supermarkt heeft de initiatiefnemer de wens bij de gemeente op tafel gelegd om een extra in/-uitrit te realiseren op de Auerschootseweg. Gezien de vormgeving van die weg en het aanwezige verkeer bleek dit niet zonder meer mogelijk.
Uit overleg met de overige ondernemers op het bedrijventerrein Beekakker, waaronder het bedrijf GEA als een van de grootste werkgevers van Gemert-Bakel, bleek dat er meerdere wensen leefden om de ontsluiting van het bedrijventerrein te verbeteren en dus te veranderen. De wens om een eigen in-/uitrit op de Auerschootseweg te realiseren leefde ook bij meer ondernemers.

In samenspraak met de gemeente is met een aantal ontwerpsessies een traject in gang gezet om te bezien of met een herinrichting van de Auerschootseweg de ondernemers op het bedrijventerrein beter gefaciliteerd zouden kunnen worden. Hieruit is een voorstel naar voren gekomen, dat door het college van B&W is geaccordeerd. De nieuwe in-/uitrit ten behoeve van de supermarkt is in dit voorstel opgenomen.
Overigens is de inrit binnen de vigerende bestemming 'Groen' ook te realiseren.

Parkeren
Dit bestemmingsplan betreft het planologisch mogelijk maken van de optimale inrichting van het parkeerterrein voor de supermarkt. De afweging óf de nieuwe ontwikkeling voldoet aan de parkeernormen is feitelijk niet aan de orde, omdat deze afweging al plaats heeft gevonden bij verlening van de omgevingsvergunning in februari 2013. De inrichting van het parkeren, zoals die destijds is meegenomen, kan dus gerealiseerd worden op grond van de omgevingsvergunning.

Daarbij betrof het naast de huidige bestaande parkeerplaatsen het inrichten van het bedrijfsperceel Beekakker 1 als parkeerterrein. Dit is echter geen optimale situatie voor zowel de ondernemer als de gemeente, uit oogpunt van routing, verkeersveiligheid en beeldkwaliteit. Vandaar dat is gezocht naar een beter inrichtingsvoorstel (zie de afbeelding op pagina 12).

Uit de parkeernorm die is gesteld, op grond van de toen geldende Parkeerbeleidsnota 2009, volgt dat 56 parkeerplaatsen moesten worden toegevoegd aan het bestaande areaal. Dat is als volgt tot stand gekomen:

- Voor supermarkten buiten het centrum is in de parkeernota 2009 geen norm opgenomen. De parkeernota 2009 volgt voor wat betreft de parkeernormen de CROW-richtlijn publicatie 182. Voor een supermarkt in weinig stedelijk gebied geldt een norm van 4,5 parkeerplaatsen per 100 m^2 bvo.
- De nieuwe supermarktvestiging heeft 2052 m^2 bvo. Dit betekent dat op eigen terrein 20,52 * 4,5 = 92,34 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden in geval van nieuwvestiging.
- Echter, er is geen sprake van nieuwvestiging van detailhandel. Als uitgangspunt wordt daarom de toename van de parkeerbehoefte genomen. De toename van de parkeerbehoefte kan bepaald worden door te kijken naar de gevolgen van de vestiging van de supermarkt in vergelijking met de bestaande functies van autoshowroom en reparatiewerkplaats (Beekakker 1) en koudetechniekbedrijf (Auerschootseweg 17) en de bestaande woning (1,7pp). De bestaande parkeerbehoefte is 37 parkeerplaatsen. De toename van de parkeerbehoefte is dus 93-37 = 56 parkeerplaatsen. Dit aantal moet toegevoegd worden op het eigen terrein.

- Hiervan kan afgeweken worden voor zover op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien (art. 2.5.30 lid 4b van de bouwverordening).

Aan de zijde Beekakker en de zijde Auerschootseweg zijn 38 bestaande parkeerplaatsen gesitueerd. Dit betekent dat in totaal 38 + 56 = 94 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd. Het inrichtingsplan telt 101 parkeerplaatsen. Er ontstaat door dit plan dus een betere situatie wat betreft aantal parkeerplaatsen.

De initiatiefnemer heeft verzocht om aankoop van de gronden aan de zijde van de Auerschootseweg, de voorzijde van het pand, zodat het beheer van deze parkeerplaatsen en de inrit geheel onder zijn verantwoordelijkheid komt. Over deze aankoop is overeenstemming bereikt. Voor wat betreft de parkeernormering zijn ze in de rekensom hierboven verdisconteerd. De herinrichting van dit deel van het parkeerterrein wordt door initiatiefnemer bekostigd.

Voor wat betreft de maatvoering van de parkeerplaatsen wordt geheel voldaan aan de richtlijnen van het CROW, publicatie 317.

4.12 Ruimtelijke inpassing en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn op de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

Onderhavig plan voorziet in een uitbreiding en optimalisering van de parkeersituatie ten behoeve van een detailhandel c.q. supermarkt. Om deze gewenste ontwikkeling mogelijk te maken wordt de situatie ter plaatse geherstructureerd en dienen bestemmingen te worden herzien. In de feitelijke situatie wordt bebouwing gesloopt en wordt een groenstrook teniet gedaan. Echter biedt deze nieuwe situatie kansen om de parkeervoorziening veilig, met respect voor de omgeving en groen in te richten.

Bomen en groenstroken verfraaien de nieuwe parkeervoorziening. Dit in tegenstelling tot de huidige situatie, waarin op de parkeervoorziening zelf geen ruimte is voor groen. In de nieuwe situatie worden de parkeerplaatsen op een kwalitatief goede manier ingepast, met hagen en bomen.

Onderhavige ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteiten ter plaatse. Het planvoornemen is er op gericht om een stedelijke functie te wijzigen. Van uitbreiding van stedelijke functies of stedelijk gebied is geen sprake.

Met het bestemmingsplan wordt tevens zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik nagestreefd. Deze nieuwe inrichting geeft de mogelijkheid om een relatief groot aantal parkeerplekken efficiënt in een zo klein mogelijke ruimte een plaats te bieden. Dit voorkomt uiteindelijk wildgeparkeerde auto’s aan de zijde van de (doorgaande) weg(en), met onveilige situaties tot gevolg.

Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omgeving en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling doet geen afbreuk aan de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

5. Juridische toelichting

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen ook digitaal beschikbaar zijn en volledig voldoen aan een aantal standaardeisen die zijn opgenomen in de 'Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012'. Zo dient het bestemmingsplan, behalve aan de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), te voldoen aan de standaarden die zijn ontwikkeld voor DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen):

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012),
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012),
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;
- de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemming(en) van de in het plangebied gelegen gronden;

- de grens van het plangebied;
- een aanduidingen.

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Gebouwen zijn niet toegestaan omdat bouwvlakken ontbreken. Voor de maatvoering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt verwezen naar de planregels.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. Hierbij dient te worden aangetekend dat parkeren conform het huidige bestemmingsplan binnen de bestemming ‘Bedrijf – A’ reeds is toegestaan. Binnen de bestemming ‘Detailhandel’ zijn eveneens parkeervoorzieningen ten behoeve van de supermarkt mogelijk. Omwille van een optimale planologisch-juridische regeling van de voorgenomen activiteit is ervoor gekozen om de bestemming ‘Bedrijf – A’ te wijzigen in de bestemming ‘Detailhandel’ met de functieaanduiding ‘parkeerterrein’.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie en planschade
Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn plan en bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om bovenstaande te waarborgen, wordt voor zowel de exploitatie als de eventuele planschade een anterieure en planschadeovereenkomst gesloten tussen de gemeente en initiatiefnemer.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Er is een tweetal zienswijzen ingebracht op het ontwerp-bestemmingsplan. Voor een inhoudelijke behandeling van deze zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen welke in bijlage 4 is opgenomen.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

7. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische aanvaardbaarheid;

Met dit bestemmingsplan is een planologisch-juridische regeling getroffen om de realisatie van de voorgenomen parkeerfunctie optimaal te regelen.