

Toelichting

Bestemmingsplan

“Gemert-Bakel Stedelijke gebieden”

herziening april 2012

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Planopzet	8
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	9
2.1 Heuvel 21 in Gemert (nieuwe ontwikkeling)	9
2.1.1 Planbeschrijving	9
2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	9
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	10
2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	19
2.2 Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp en Ripseweg 9 in Elsendorp (nieuwe ontwikkeling)	20
2.2.1 Planbeschrijving	20
2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	21
2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	21
2.2.4 Financiële haalbaarheid	27
2.3 Molenakkerstraat in Gemert, herziening BP Oliemolen (nieuwe ontwikkeling)	29
2.3.1 Planbeschrijving	29
2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	29
2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	29
2.3.4 Financiële haalbaarheid	34
Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving	35
3.1 Algemeen	35
3.2 Verbeelding	35
3.3 Planregels	35
Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid	36
4.1 Exploitatieplan	36
4.2 Planschade	36
Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	37
5.1 Overleg en inspraak	37
5.2 Vooroverleg: P.M.	38
5.4. Ambtshalve aanpassingen: P.M.	43

SAMENVATTING

1. Heuvel 21 in Gemert

1. Heuvel 21 in Gemert

1.1 Planbeschrijving

De eigenaren van Heuvel 21 in Gemert hebben medewerking gevraagd aan het vervangen van de bestaande woning op dit perceel. De aanvragers wonen momenteel in een houten woning achter op het perceel. Zij verzoeken om een permanente woning aan de voorzijde van het perceel (dat momenteel bestemd is als tuin) te mogen realiseren. Omdat de nieuw te bouwen woning buiten het bestaande bestemmingsvlak komt te liggen is vergroting van het bestemmingsvlak nodig. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' noodzakelijk. De bestaande houten woning met bijgebouwen wordt hierbij gesloopt en deze wordt vervangen door een permanente nieuwbouw woning aan de voorzijde van het perceel. Op 22 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.



1.2 Ruimtelijke onderbouwing

• Huidige situatie

In de Verordening Ruimte¹ is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijke gebied'², het plan past daarmee in het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan 'woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'wonen'. Het plan is strijdig met het geldende bestemmingsplan omdat de nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd in de bestemming tuin. Omdat het bestemmingsplan géén wijzigingsbevoegdheid bevat om het bestemmingsvlak te wijzigen/ vergroten, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

- Bestemming: wonen
Dubbelbestemming: waarde-archeologie 5
Maatvoering:
- o maximaal aantal wooneenheden: 1
 - o Maximum nokhoogte hoofdgebouw(m): 8m
 - o Maximum goothoogte hoofdgebouw(m): 3.5m
 - o Maximale breedte hoofdgebouw(m): 8m
 - o Maximum nokhoogte bijgebouw(m): 5m
 - o Maximum goothoogte bijgebouw(m): 3 m
 - o Maximum dakhelling bijgebouw(graden): 50°
 - o Minimum dakhelling bijgebouw(graden): 20°

• Toekomstige situatie

- Voor de realisatie van de nieuwe woning wordt het bestemmingsvlak 'wonen' vergroten. Tevens wordt de maatvoering van de hoofd- en bijgebouwen opgenomen;
- Voor het plan zijn de volgende aspecten nader onderzocht:
 - Archeologie: het plangebied is gelegen binnen zone 'Categorie 5 - Gebied met middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt een vergunningsplicht indien de ingreep een oppervlakte betreft van groter dan 2500m² én dieper gaat dan 0,4m - maaiveld. Het

¹ De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

² In de bijbehorende toelichting van de Verordening is opgenomen dat de gemeente in het algemeen vrij is de als zodanig aangewezen gebieden te voorzien in stedelijke ontwikkeling

- plangebied heeft een oppervlakte van ca. 380m², daarmee zijn bodemingrepen niet vergunningsplichtig en is geen nader archeologisch onderzoek vereist;
- Cultuurhistorie: zowel in het plangebied als in de directe omgeving zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig;
 - Flora en Fauna: door Buro Maerlant een notitie Flora- en faunawet opgesteld. Hieruit blijkt dat aspect flora en fauna geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling vormt.
 - Milieuaspecten:
 - o Bodem: door Bijvelds milieutechnisch onderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hoewel hieruit een verontreiniging³, kan men hiervoor geen eenduidige verklaring vinden. Men gaat uit van een: 'van nature ontstane verontreinigingen'. Door de beleidmedewerker bodem wordt daarom geen vervolg onderzoek vereist, "aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren".
 - o Externe veiligheid:
 - BEVI: het LPG-tankstation aan Zuid-Om 45 kan mogelijk risico veroorzaken. Bij deze installatie bedraagt de risicoafstand (PR) 45m en het invloedsgebied (GR) 150m. De afstand tot dit risico-object bedraagt echter ca. 650m, daarmee is een nadere verantwoording van de risicoafstand (PR) en/ of het invloedsgebied (GR) niet vereist;
 - BEVB: in de directe omgeving van het plangebied lopen geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiervoor is dan ook geen nadere verantwoording vereist.
 - o Geluid: omdat de wegen in de directe omgeving van het plangebied alleen 30-km wegen bedragen is geen nader onderzoek naar geluidshinder t.g.v. verkeerslawaaï niet vereist.
 - o Geurhinder veehouderijen: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Daarmee wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.
 - o Luchtkwaliteit: het plan voldoet aan de Wet Luchtkwaliteitseisen:
 - het plan betreft het vervangen van een woning, waardoor het als 'bijdrage neutraal' kan worden aangeduid;
 - het plan is niet gelegen nabij een autosnelweg of wegen met intensieve verkeersbelasting, waardoor aangenomen kan worden dat de fijnstof concentratie niet wordt overschreden;
 - het plan betreft het vervangen van een woning, daarmee is het "besluit niet in betekenende mate" van toepassing.
 - o Milieuzonering: het verplaatsen van een woning betreft een milieugevoelig object. Daarom moet worden onderzocht of er geen bedrijven binnen een richtafstand van 10 m liggen. Het restaurant aan Heuvel 18 is het meest nabij gelegen bedrijf en ligt op 14 m. De nieuwe woning vormt geen belemmering voor deze milieubelastende inrichtingen.
 - Verkeer: het perceel wordt zijdelings ontsloten via het Schild. Daarnaast sluit de Heuvel aan op de randweg, welke de belangrijkste ontsluiting betreft voor de kern en omgeving van Gemert;
 - Volkshuisvesting: het plan heeft geen gevolgen voor het woningbouwprogramma;
 - Water(toets): door het bureau Milon is een watertoets opgesteld. Door hen wordt geadviseerd een zaksloot/zakvijver aan te leggen (t.b.v. de wateropvang van ± 11m³). Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.
 - Financiële haalbaarheid: het plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten en risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Ten behoeve hiervan is in februari 2012 een exploitatie- en een planschade overeenkomst afgesloten;
 - Maatschappelijke haalbaarheid:
 - Het vervangen van de woningen is noodzakelijk: de bestaande houten woning met berging is oud en aan vervanging toe. Gezien de duurzaamheid beogen de aanvragers een nieuwe (stenen) permanente woning;
 - Verplaatsing van de woning naar voorzijde van het perceel is vanuit stedenbouwkundig perspectief beter;

³ In het mengmonster van de bovengrond blijkt barium, cadmium, koper, lood, zink en PCB's verhoogd zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In mengmonster van de ondergrond is zink verhoogd aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

- vervangen van een bestaande woning, leidt voor de buurt tot weinig verandering.

2. Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp

3. Ripseweg 9 in Elsendorp

2.1./ 3.1 Planbeschrijving

- Aan de Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp is momenteel de vruchtbaarheidskliniek van Stichting Geertgen gevestigd. Hoewel de feitelijke bestemming 'dienstverlening' betreft, is in het huidige bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' het perceel bestemd als 'bedrijf'. Door de bestemming conform feitelijke situatie te wijzen kunnen in de toekomst mogelijke ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen;
- De gemeente Gemert-Bakel is sinds kort eigenaar van de voormalige provinciale zoutopslag, aan de Ripseweg 9 in Elsendorp. Daarbij is perceel bestemd als 'bedrijf' t.b.v. milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven met daarbinnen twee bouwvlakjes waarbuiten niet bebouwd mag worden. Omdat de huidige bouwvlakjes te klein zijn om als bedrijfskavel uit te kunnen geven, is het nodig deze te verwijderen. Daarnaast dienen enkele kleine omissies in het bestemmingsplan worden aangepast: door het bestemmen van een groenstrook; zendmast; LPG vulpunt met bijbehorende contouren en de contour van een nabijgelegen tankstation.



Op 6 december 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek t.b.v. de Ripseweg 9 in Elsendorp.

2.2/ 2.3 Ruimtelijke onderbouwing

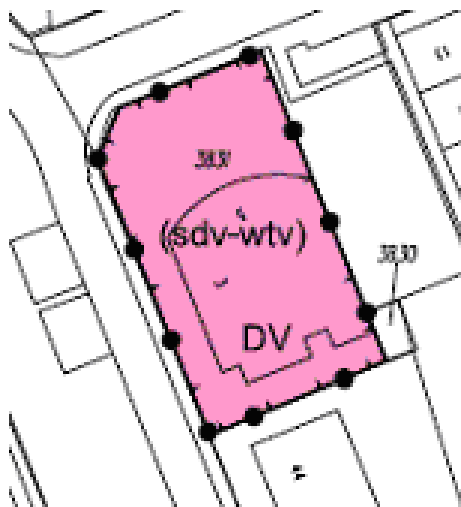
• Huidige situatie

- Pater Rossaertstraat 3: om de locatie in de toekomst te behouden t.b.v. dienstverlening in het dorp is het van belang om het perceel naar de feitelijke situatie te bestemmen. In de Verordening Ruimte¹ is het plangebied aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het plangebied ligt echter al sinds 2003 in het bestaand stedelijk gebied en in bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Het betreft een bestaand bedrijfskavel. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden, het plan past daarmee in het provinciaal beleid. In het bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' is het perceel bestemd als 'bedrijf' in de nieuwe situatie dient het perceel worden bestemd als 'dienstverlening' met wonen op de verdieping toegestaan.
- Ripseweg 9: omdat de gemeente voornemens is om de gronden uit te geven aan één of meerdere bedrijf is het van belang e.a. bestemmingsplanmatig goed te bestemmen. Ook deze locatie is in de Verordening Ruimte¹ aangeduid als 'groenblauwe mantel' maar ligt ook al sinds 2003 in het bestaand stedelijk gebied. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden, het plan past daarmee in het provinciaal beleid. Hoewel in het huidige bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' het perceel in zijn geheel is bestemd als 'bedrijf' t.b.v. milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven, zijn er echter twee bouwvlakjes ingetekend waarbuiten niet bebouwd mag worden.

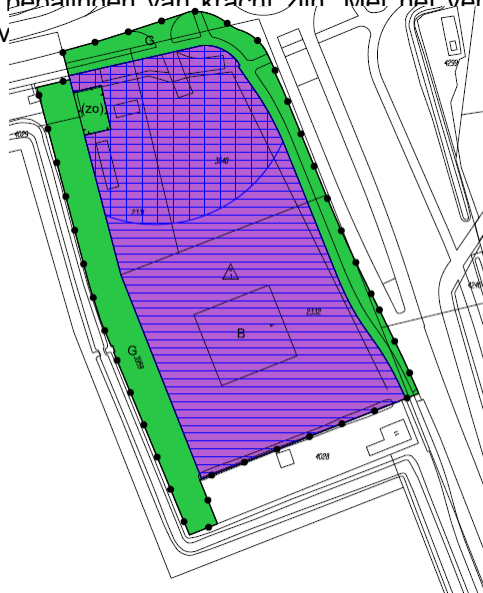
• Toekomstige situatie

In de nieuwe situatie wordt Pater Rossaertstraat 3 bestemd als 'dienstverlening' met de specifieke aanduiding 'wonen' (op de verdieping) toegestaan. De Ripseweg 9 blijft bestemd als bedrijf en het bestemmen van de groenstrook; zendmast; LPG vulpunt met bijbehorende contouren en de contour van een nabijgelegen tankstation. In de nieuwe situatie dienen de bouwvlakken binnen de bestemming 'bedrijf' worden verwijderd. Daarnaast zullen de zendmast en de gevarencirkels van het tankstation en het LPG vulpunt correct worden ingetekend en wordt de bestaande groenstrook ook als

zodanig bestemd. Verder zullen de gebruikelijke benamingen van kracht zijn. Met het verhelpen van deze omissies kan de kavel direct worden uitgegeven.



Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp



Ripseweg 9 in Elsendorp

- Voor het plan zijn de volgende aspecten nader onderzocht:
 - Archeologie: omdat voor beide plannen de bodem niet geroerd zal worden is dit onderdeel niet van toepassing.
 - Flora en Fauna: uit gegevens van het natuurloket blijkt dat op de locaties geen beschermde soorten aanwezig zijn.
 - Kabels en leidingen: bij de Ripseweg 9 in Elsendorp is een zendmast van KPN aanwezig. Deze is niet bestemd. Deze blijft gehandhaafd en zal op de verbeelding worden aangegeven.
 - Milieuaspecten:
 - o Bodem:
 - a. Pater Rossaertstraat 3: op de locatie Pater Rossaertstraat 3 is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Hier wordt niet gebouwd en de situatie wijzigt niet. Daarnaast is er geen reden om aan te nemen dat het een verdachte locatie betreft.
 - b. Ripseweg 9: gezien de verontreiniging die bij de Ripseweg 9 is aangetroffen heeft Tauw in opdracht van de gemeente een sanering uitgevoerd. In het totaal is bijna 70000m³ verontreinigd grondwater onttrokken en geloosd. Daarmee is een inspanning gedaan om de volledige grondwaterverontreiniging te saneren, echter blijkt de doorspoeling niet optimaal op gang te komen. De sanering is daarmee verleng van 4 naar 6 maanden. Naar verwachting zal daarmee de concentratie van verontreiniging lager worden. Daarentegen is sprake van milieubelasting (voor de omgeving) als gevolg van onttrekking en lozing van grondwater. Met de huidige en toekomstige situatie zijn geen risico's voor de volksgezondheid te verwachten. Wel zorgt de aanwezige bodemverontreiniging voor een gebruiksbeperking: zo is het grondwater niet geschikt voor consumptiedoeleinden. Om verspreidings- en ecologische risico's te ondervangen wordt monitoring aanbevolen. Indien sprake is van gewasschade in de omgeving dienen tevens gepaste maatregelen worden getroffen
 - o Externe veiligheid;
 - a. Pater Rossaertstraat 3: in de omgeving van Pater Rossaertstraat 9 zijn geen objecten die van invloed zijn in het kader van externe veiligheid;
 - b. Ripseweg 9: voor het LPG vulpunt aan de Ripseweg 9 heeft een onderzoek plaatsgevonden. Uit berekeningen blijkt: dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bij de verschillende scenario's niet wordt overschreden maar dat het groepsrisico als gevolg van de geplande ontwikkeling toeneemt. Ten aanzien van de diverse afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico zijn de afstanden van de LPG-afleverzuil, de ondergrondse LPG-voorraadtank en het LPG-vulpunt bepalend. De doorzet aan LPG is vastgelegd in de Wm-vergunning en bedraagt minder dan 1.000 m³ per jaar. In een straal van 45 m rondom het vulpunt mogen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn gesitueerd. De geplande bedrijfsgebouwen vallen naar alle waarschijnlijkheid onder de definitie 'beperkt kwetsbaar object' volgens het Bevi. De richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten in een gebied waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 5, tweede lid

van het Bevi, wordt vastgesteld, is 10~6 per jaar. Het bevoegd gezag moet rekening houden met de richtwaarde. Een richtwaarde geeft de kwaliteit aan die op het aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk moet worden standgehouden.

- o Geluid:
 - a. Pater Rossaertstraat 3 er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De bestaande bebouwing voldoet aan de wettelijke afstanden;
 - b. Ripseweg 9: ten aanzien van het perceel Ripseweg 9 geldt dat bedrijfsgebouwen in milieucategorie 3.1 of 3.2 kunnen worden opgericht. Dit betekent geen beperkingen voor de bouwlocatie. Een nader akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Als blijkt dat toch geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht, dan zal bij afgifte van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moeten worden overgelegd.
- o Luchtkwaliteit: voor beide plannen is het "besluit niet in betekende mate" van toepassing, omdat minder dan 1.500 huizen worden gerealiseerd
- o Milieuzonering;
 - a. Pater Rossaertstraat 3 n.v.t.;
 - b. Ripseweg 9: het bedrijf dat gevestigd kan worden aan de Ripseweg 9 dient te voldoen aan de categorie 3.1 of 3.2 van de indicatieve lijst 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Dat is de milieucategorie die ook nu, in de vigerende situatie, hier van toepassing is. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat van de omgeving als gevolg van de vestiging van een bedrijf niet zal worden aangetast;
- Natuur en landschap:
 - a. Pater Rossaertstraat 3: n.v.t.;
 - b. Ripseweg 9: het terrein van de provinciale werf Ripseweg 9 Elsendorp is langs de perceelsranden voor een groot deel omgeven door een dichte singelbeplanting. De boomsoorten en struiken zijn veelal inheems, groeien hier goed, zijn daardoor gezond en vitaal en passen in deze omgeving. Voor de herinrichting zijn door de gemeente randvoorwaarden voor het groen opgesteld. Deze komen voort uit een aantal beleidsnota's:
- Verkeer:
 - a. Pater Rossaertstraat 3: voor het bestemmen van de locatie aan de Pater Rossaertstraat vinden geen infrastructurele aanpassingen plaats;
 - b. Ripseweg 9: er zal bekeken worden of er een tweede ontsluiting gerealiseerd kan worden aan de Ripseweg. Hierover zal met de provincie als wegbeheerder moeten worden overlegd.
- Water(toets): nieuwe plannen moeten voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.
 - a. Pater Rossaertstraat 3: n.v.t. er vindt fysieke wijziging plaats
 - b. Ripseweg 9: in deze situatie wordt geen verharding toegevoegd. Het gehele terrein aan de Ripseweg 9 is al geasfalteerd. Aan de Pater Rossaertstraat 9 vindt geen fysieke wijziging plaats.
- Financiële haalbaarheid:
 - a. Pater Rossaertstraat 3: de bestemmingswijziging leidt niet tot een waardevermeerdering. Ten gevolge hiervan is geen exploitatieplan- en planschadeovereenkomst nodig. De aanvrager betaalt wel voor de bestemmingsplan procedure;
 - b. Ripseweg 9: omdat de gronden aan de Ripseweg 9 volledig in eigendom zijn van de gemeente, is de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan of het verhalen van kosten niet van toepassing.
- Maatschappelijke haalbaarheid:
 - a. Pater Rossaertstraat 3: het betreft hier enkel het bestemmen van de feitelijke situatie (correctie), de bestemmingswijziging leidt niet tot een waardevermeerdering. Er zijn geen kosten te verhalen. Ten gevolge hiervan is geen exploitatieplan/overeenkomst- en planschadeovereenkomst nodig;
 - b. Ripseweg 9: omdat de gronden aan de Ripseweg 9 volledig in eigendom zijn van de gemeente, is de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan of het verhalen van kosten niet van toepassing. Een en ander wordt verrekend in de grondprijs bij de afgifte van de grond door de gemeente.

4. Molenakkerstraat in Gemert, herziening BP Oliemolen

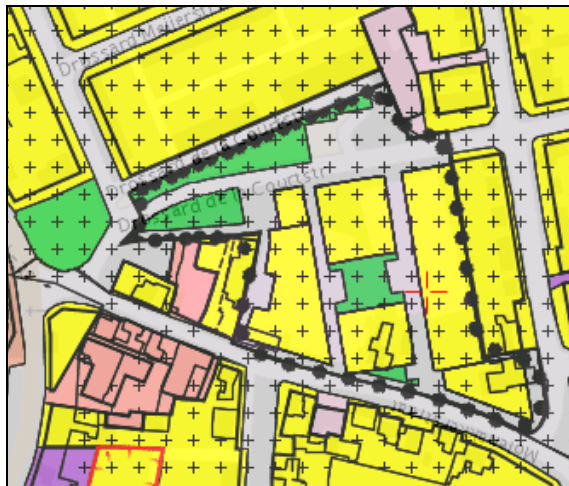
4.1 Planbeschrijving

Stichting Goed Wonen is voornemens op de locatie van het voormalige politiebureau op de hoek Molenakkerstraat - President John F. Kennedystraat in Gemert een gebouw met 15 appartementen in de sociale huursector te realiseren. Voor deze locatie is eerder een omgevingsvergunning afgegeven om conform het vigerende bestemmingsplan 13 appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische jongeren, één gemeenschappelijke ruimte en een maatschappelijke voorziening te realiseren. Onderliggend plan vervangt een aantal bestaande voorschriften en maakt de realisatie van 2 extra appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische jongeren toe. Op 28-2-2012 besluit het college van burgemeester en wethouders over bovengenoemd principeverzoek.

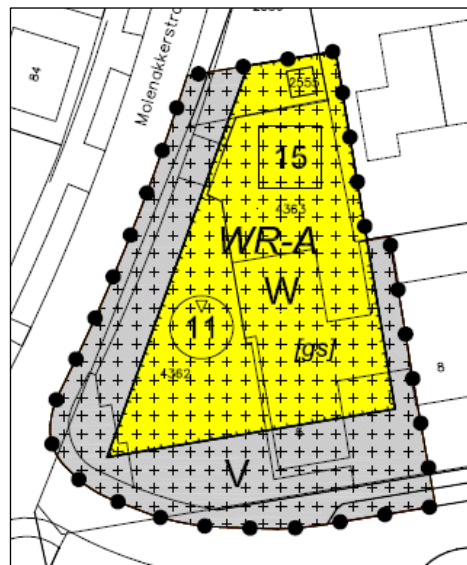
4.2 Ruimtelijke onderbouwing

• Huidige situatie

In de Verordening Ruimte¹ is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijke gebied'² het plan past daarmee in het provinciaal beleid. In het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' is het perceel bestemd als wonen met de dubbelbestemming waarde-archeologie. Daarnaast is de bouwaanduiding aaneengebouwd en de volgende maatvoeringeisen: maximaal aantal wooneenheden 13 en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 7m en 9,8m. Ten behoeve van het geldende bestemmingsplan zijn reeds diverse onderzoeken uitgevoerd.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

• Toekomstige situatie

- Nieuwe bestemming: wonen met de dubbelbestemming waarde-archeologie. Daarnaast is de bouwaanduiding gestapeld en zijn de volgende maatvoeringeisen opgenomen: maximaal aantal wooneenheden 15 en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 7m en 11m.
- Voor het plan zijn de volgende aspecten nader onderzocht:
 - Archeologie: het plangebied is gelegen in indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Om de waarden naar de toekomst te beschermen is in het bestemmingsplan voor het plangebied een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen. het plan voorziet niet in graafwerkzaamheden..
 - Flora en Fauna: het plan betreft een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen in een nieuw gebouw. De wijziging van de maatschappelijke functie naar drie extra appartementen levert geen strijd op met de Flora- en faunawet noch is er sprake van andere ecologische aspecten die zich verzetten tegen het bouwplan.
 - Milieuaspecten:
 - o Bodem: omdat er geen gronden worden geroerd is een bodemonderzoek niet vereist.

- o Duurzaamheid: de provincie, de gemeente en Stichting Goed Wonen hebben duurzaamheid hoog in het vaandel staan. Een van de duurzaamheidsmaatregelen is dat bij de isolatie van de woningen een Rc-waarde wordt gehanteerd die hoger is dan het minimum van 2,5m² K/W.
- o Externe veiligheid: op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat nabijgelegen risicobronnen op voldoende grote afstand van het plangebied liggen. Zo loggen de provinciale wegen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden op ± 700 m van het plangebied; en de hoge druk aardgasleidingen op ± 800 m van het plangebied;
- o Geluid: de wegen in en rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen en daarom niet gezoneerd. Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is daarom niet vereist.
- o Luchtkwaliteit: het plan betreft een uitbreiding met 3 appartementen (kleinschalige woningbouw) op de plek van een maatschappelijke voorziening. Het plan draagt gezien het voorgaande niet in beperkende mate bij aan de luchtkwaliteit.
- Verkeer: de wegen binnen het plan worden 30 km/uur wegen. Nu de maatschappelijke functie komt te vervallen en wordt vervangen door drie extra appartementen moet ook het aantal parkeerplaatsen worden aangepast. In totaal komen er 15 appartementen, met een parkeernorm van 0,7 betekent dit dat er 11 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) is al rekening gehouden met 8 parkeerplaatsen ten behoeve van de onderhavige planlocatie. Ten behoeve van deze herziening moeten er drie extra parkeerplaatsen in het plangebied van het bestemmingsplan Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) worden gerealiseerd.
- Volkshuisvesting: het woningbouwprogramma is voor de onderhavige planlocatie aangepast. In het Woningbouwprogramma waren twaalf appartementen opgenomen en op verzoek van Goed Wonen heeft het college besloten het Woningbouwprogramma zo aan te passen dat er vijftien appartementen in de sociale huursector op de planlocatie gerealiseerd mogen worden.
- Water(toets): onderhavig plan betreft een gedeeltelijke functiewijziging van een bestaand gebouw. De waterparagraaf zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan is onverkort van kracht en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Omdat het hier een functiewijziging van een bestaand gebouw betreft is een verdere onderbouwing niet vereist.
- Financiële haalbaarheid: onderhavig bestemmings- en bouwplan worden gefinancierd door de Stichting Goed Wonen. Hiervoor wordt een exploitatieplan en planschadeovereenkomst gesloten;
- Maatschappelijke haalbaarheid:
 - o gezien de marginale verandering aan het deelplan "Oliemolen" zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel - herziening oktober 2010" worden geen zienswijzen tegen dit bestemmingsplan verwacht;
 - o de vraag naar huurwoningen is in Gemert-Bakel groot. De plaatselijke woningbouwcorporatie heeft 2493 huurwoningen in Gemert in haar bezit. Het aantal woningzoekenden in Gemert was per december 2009 1389; voor de hele gemeente zijn er 2.558 woningzoekenden. De realisatie van drie appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische mensen zal bijdragen aan doorstroming op de huurmarkt. Dit heeft vrijwel zeker een positieve uitwerking op de wachttijd voor woningzoekenden en komt in de buurt van het door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte.

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven ontwikkelingen opgestart. Deze initiatieven zijn opgenomen in onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2012".

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Heuvel 21 Gemert	Verplaatsen woning binnen perceel	Wonen	Wonen: aangepast bestemmingsvlak	Nieuw
2a.	Pater Rossaertstr. 3 Elsendorp	Wijziging conform huidige bestemming	Bedrijf	Dienstverlening	Nieuw
2b.	Ripsesweg 9 Elsendorp	Aanpassen bestemmingsvlak	Bedrijf	Bedrijf + groen+ZO	Nieuw
4.	Molenakkerstraat, Gemert	Toevoegen 3 app. + gewijzigde bouwhoogte	Wonen: 13 app. + bouwhoogte 9,8	Wonen: 15 app. + bouwhoogte 11m	Nieuw

1.2 Planopzet

Van alle initiatieven is in hoofdstuk twee een beknopte beschrijving van het plan, het B&W-besluit; een ruimtelijke onderbouwing en indien van toepassing de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid opgenomen. Hoofdstuk drie gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk vier is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De bijbehorende onderzoeken zijn per initiatief opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

2.1 Heuvel 21 in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

2.1.1 Planbeschrijving

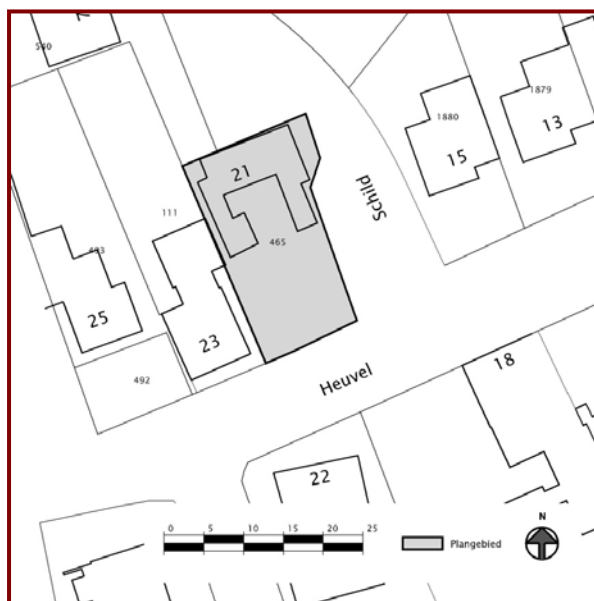
- **Initiatief**

De eigenaren van Heuvel 21 in Gemert hebben medewerking gevraagd aan het vervangen van de bestaande woning op dit perceel. De aanvragers wonen momenteel in een houten woning achter op het perceel. Zij verzoeken om een permanente woning aan de voorzijde van het perceel (dat momenteel bestemd is als tuin) te mogen realiseren. Omdat de nieuw te bouwen woning buiten het bestaande bestemmingsvlak komt te liggen is vergroting van het bestemmingsvlak nodig. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' noodzakelijk. De bestaande houten woning met bijgebouwen wordt hierbij gesloopt en deze wordt vervangen door een permanente nieuwbouw woning aan de voorzijde van het perceel.



- **Plangebied**

Het desbetreffende perceel is kadastraal bekend als Gemeente Gemert-Bakel, sectie N, nummer 465. Het oppervlak van het perceel bedraagt ca. 380m². De gronden zijn momenteel in eigendom van Dhr. P.A.A.G. Hunnersen



2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

De eigenaren van Heuvel 21 in Gemert hebben medewerking gevraagd aan het vervangen van de bestaande woning op dit perceel. De aanvragers wonen momenteel in een houten woning achter op het perceel. Zij hebben het college van burgemeester en wethouder verzocht om een permanente woning aan de voorzijde van het perceel (dat momenteel bestemd is als tuin) te mogen realiseren. Omdat de nieuw te bouwen woning buiten het bestaande bestemmingsvlak komt te liggen is vergroting van het bestemmingsvlak nodig. Hiervoor is een herziening van het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' noodzakelijk.

Op 22 november 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

Argumenten:

- Het vervangen van de woningen is noodzakelijk: de bestaande houten woning met berging (2x) is oud en aan vervanging toe. Gezien de duurzaamheid beogen de aanvragers een nieuwe (stenen) permanente woning.
- Verplaatsing van de woning naar voorzijde van het perceel is vanuit stedenbouwkundig perspectief beter: het perceel is gelegen op de hoek Heuvel/ Schild. Daarbij is de woning is aan de achterzijde van het perceel gesitueerd. Vanuit stedenbouwkundig perspectief is dit een erg ongelukkige ligging. Door de stedenbouwkundige is daarom aan de vorige bewoners geadviseerd de woning naar de voorzijde van het perceel te verplaatsen. Daarbij zijn door hem tevens een aantal randvoorwaarden opgesteld. Het ingediende schetsplan voldoet aan deze voorwaarden.

- Het nieuwe bouwplan is strijdig met het geldende bestemmingsplan: de nieuw te bouwen woning wordt gesitueerd in de bestemming tuin. Het bouwen van een woning in de tuin is in strijd met het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert". Omdat het bestemmingsplan géén wijzigingsbevoegdheid bevat om het bestemmingsvlak te wijzigen/ vergroten, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

Ruimtelijk-functioneel.

Het plangebied is gelegen aan de Heuvel in Gemert, waar al sinds lange tijd, zelfs voor 1850, bebouwd is. Momenteel is het plangebied eveneens bebouwd, met een verouderde woning, welke hoognodig aan vervanging toe is. De kern Gemert heeft een heldere structuur, bestaande uit de oude dorpslinten, de woonbuurten van na 1950 en het bedrijfsterrein Wolfsveld. Het onderhavige plangebied ligt in één van de oude dorpslinten, waaraan van oudsher verschillende functies aanwezig zijn geweest. De laatste decennia zijn de bedrijfsmatige activiteiten steeds verder teruggelopen en is een situatie ontstaan waarin hoofdzakelijk de functie wonen is overgebleven. Hier en daar zijn nog wel enkele objecten met een andere functie, in hoofdzaak horecavoorzieningen, aanwezig.



Foto's: omgeving Heuvel

BELEIDSKADER

• **Rijksbeleid**

Nota Ruimte⁴:

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

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen groten deels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het

⁴ Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer der Staten- Generaal ingestemd met de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling".

bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte, die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven;

- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: er wordt gestreefd naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem: achterliggend doel hierbij is het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Dit plan: de Nota Ruimte geeft geen specifieke doelstellingen aan voor het plangebied

Wet Ruimtelijke Ordening⁵:

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008), moet worden opgesteld.

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

Nationaal Waterplan

Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Dit plan: het plangebied is hierin bestemd als 'kernen in het landelijk gebied'.

⁵ In werking getreden op 1 juli 2008.

• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁶

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijft echter actueel en ongewijzigd, zoals het principe van: concentratie van verstedelijking én het streven naar robuuste en aaneengesloten natuurgebieden. Zie de hier naast afgebeelde uitsnede van de Structurenkaart (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

De planlocatie is hierin opgenomen als: 'zoekgebieden voor verstedelijking'. hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011⁷

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang. Op de bij de verordening behorende kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouw mogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard. Indien uitbreiding ten koste van het buitengebied echter onontkoombaar is, dient deze gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (=rood voor groen). Zie de hier naast afgebeeld uitsneden van de kaart 'Stedelijk gebied' (Bron: provincie Noord-Brabant 2010)

Dit plan: op de kaart stedelijke ontwikkeling is de locatie opgenomen in 'het bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied'.

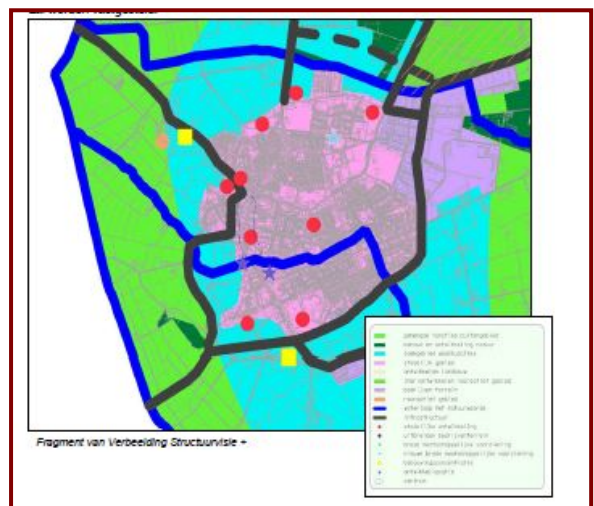
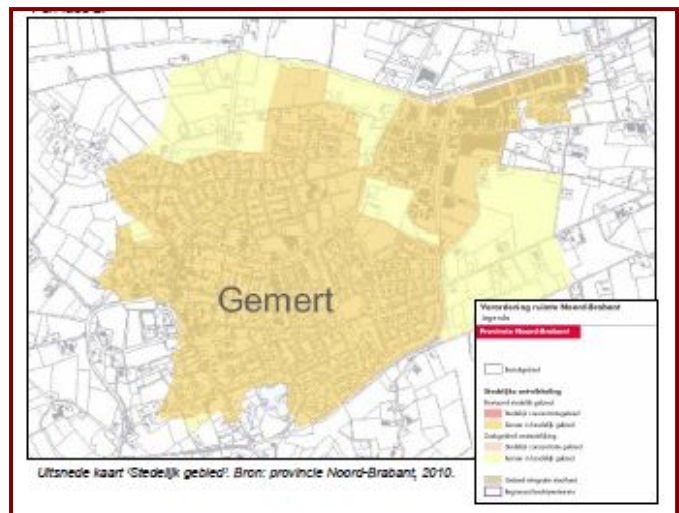
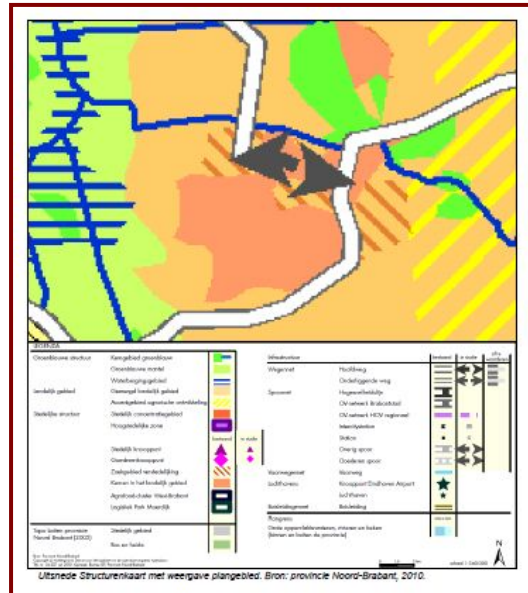
Onderliggende regels in de verordening zijn hierop van toepassing. Omdat het een vervanging van een bestaande woning betreft is bovengenoemde rood voor groen niet aan de orde.

• Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SRVO)⁸:

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

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;



⁶ Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) gewijzigd vastgesteld.

⁷ Vastgesteld op 17 december 2010 en in werking tredend op 1 maart 2011.

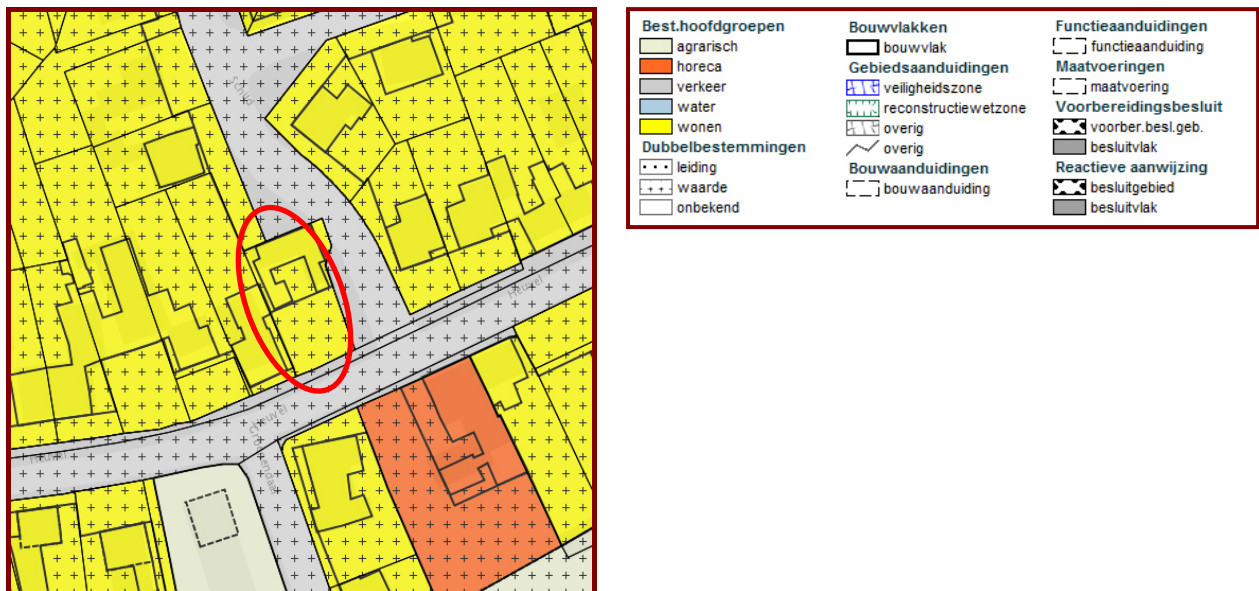
⁸ Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) gewijzigd vastgesteld.

- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie maatschappelijke voorzieningen: gestreefd wordt naar het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel dat duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

V.w.b. het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient o.a. te worden getoetst aan het Regionaal woningbouwprogramma, het gemeentelijk woningbouwprogramma en structuurvisie plus. Daar het hier 'slechts' gaat om het vervangen van een reeds bestaande woning, wordt aan alle voorwaarden zoals hierin zijn opgenomen voldaan.

Vigerend bestemmingsplan

Op het desbetreffende deel is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan woongebied Gemert 2011', zoals vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 29 juni 2011.



Figuur: Bestemmingsplanmatige situatie

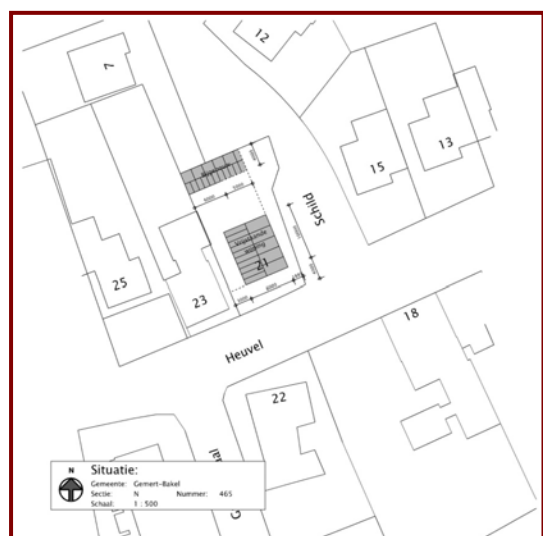
Strijdigheid bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de bestemming wonen, welke bestemd zijn voor woondoeleinden, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak mag worden gebouwd. De aangevraagde woning komt buiten het bestaande bestemmingsvlak te liggen.

Nieuw bestemmingsplan

Nieuwe bestemming en maatvoering:

- Bestemming: wonen
- Dubbelbestemming: waarde-archeologie 5
- Maatvoering:
 - o maximaal aantal wooneenheden: 1
 - o Maximum nokhoogte hoofdgebouw (m): 8m
 - o Maximum goothoogte hoofdgebouw (m): 3.5m
 - o Maximale breedte hoofdgebouw (m): 8m



Figuur: Nieuw bestemmingsplankaartje

- o Maximum nokhoogte bijgebouw (m): 5m
- o Maximum goothoogte bijgebouw (m): 3 m
- o Maximum dakhelling bijgebouw (graden): 50°
- o Minimum dakhelling bijgebouw (graden): 20 °

Volkshuisvesting

V.w.b. het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient o.a. te worden getoetst aan het Regionaal woningbouwprogramma, het gemeentelijk woningbouwprogramma en structuurvisie plus. Daar het hier 'slechts' gaat om het vervangen van een reeds bestaande woning, wordt aan alle voorwaarden zoals hierin zijn opgenomen voldaan.

C. UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Dit plan: conform de archeologische verwachtingskaart van Gemeente Gemert-Bakel, is het onderhavige plangebied gelegen binnen zone 'Categorie 5 - Gebied met middelhoge archeologische verwachting'. Hiervoor geldt een vergunningsplicht indien de ingreep een oppervlakte betreft van groter dan 2500 m2 én dieper gaat dan 0,4m - maaiveld. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 380m2, derhalve zijn bodemingrepen binnen het plangebied niet vergunningsplichtig. Gezien bovenstaand is een nader archeologisch onderzoek niet vereist.

Binnen het onderhavige plangebied, alsmede de directe omgeving van het plangebied zijn geen cultuurhistorische objecten aanwezig, welke door het voorgenomen plan zouden kunnen worden aangetast.

• Flora en Fauna

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

Dit plan: Buro Maerlant uit Dussen heeft een notitie Flora- en faunawet opgesteld met als doel te bepalen of onderhavig plan mogelijk leidt tot overtreding van de natuurwetgeving. Het rapport is als bijlage opgenomen. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoeksrapport luiden:

- *Het plangebied is voor de meeste strikt beschermde soorten / soortgroepen op voorhand ongeschikt. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van aan bebouwing gebonden soorten als vleermuizen en broedvogels kunnen met zekerheid worden uitgesloten. Als foerageergebied voor vleermuizen heeft het plangebied mogelijk enige betekenis. Door de geringe omvang van het plangebied hebben de ontwikkelingen met zekerheid géén negatieve effecten op de foerageermogelijkheden van vleermuizen. In de beplantingen kunnen mogelijk algemene vogels broeden zoals merel en zanglijster, al is de kans hierop vrij klein.*
- *Voor overige door de Flora- en faunawet strikt beschermde soorten ontbreekt geschikt leefgebied.*
- *Er is een kleine kans, dat algemene vogels als merel en zanglijster kunnen broeden in de beplantingen of in de nabijheid van de bebouwing. Daarom dient men bij de sloop en de verwijdering van beplantingen rekening te houden met eventueel broedende vogels. Aanbevolen*

wordt deze werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Dit is voor de meeste soorten de periode half maart tot half juli.

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

Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

- **Milieuaspecten**

V.w.b. de milieuzonering dienen de onderstaande zaken te worden onderzocht:

Heeft de voorgenomen ontwikkeling invloed op omliggende milieugevoelige objecten ?

Het voorgenomen plan omvat het vergroten van het bouwblok t.b.v. een nieuwbouw woning, waarbij binnen het plangebied reeds een woning aanwezig is. Er wordt dus geen object toegevoegd. Daarbij betreft het object een woning, wat geen milieubelastend object is. Derhalve heeft het voorgenomen plan geen invloed op omliggende milieugevoelige objecten.

Hebben omliggende milieubelastende inrichting invloed op de voorgenomen ontwikkeling, danwel vormt de voorgenomen ontwikkeling een belemmering op de bedrijfsvoering van deze omliggende inrichtingen ?

De voorgenomen ontwikkeling betreft het verplaatsen van een woning, wat als een milieugevoelig object moet worden gezien. Derhalve moet worden onderzocht of bedrijven in de directe omgeving binnen de bij het desbetreffende bedrijf horende richtafstand t.o.v. het plangebied ligt.

Bedrijf		SBI-code	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Heuvel 18, Gemert	restaurant	561	1	10m	14m

Daar het plangebied buiten de richtafstand van nabij gelegen milieubelastende inrichtingen ligt, vormt het geen belemmering voor deze milieubelastende inrichtingen.

Bodem

Bodemonderzoek: er moet inzichtelijk worden gemaakt of bodemverontreiniging de voorgenomen bestemmingswijziging in de weg staat.

Dit plan: door Bijvelds milieutechnisch onderzoek is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hieruit blijken de volgende conclusies: "visueel was er geen verontreiniging aanwezig. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen. Uit de analysesresultaten van de samengestelde grondmengmonsters van de boven- en ondergrond blijkt dat in het mengmonster van de bovengrond barium, cadmium, koper, lood, zink en PCB's verhoogd zijn aangetroffen boven de achtergrondwaarde. In het mengmonster van de ondergrond is zink verhoogd aangetroffen boven de achtergrondwaarde. Voor deze verhoogde concentraties is met de beschikbare gegevens geen eenduidige verklaring te geven. Uit de analysesresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin barium en zink verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde, terwijl koper en nikkel de interventiewaarde overschrijden. Met betrekking tot de aangetroffen verhoogde concentraties zware metalen kan worden gesteld dat uit diverse bodemonderzoeken in de omgeving blijkt dat in het grondwater plaatselijk verhoogde concentraties aan metalen voorkomen. Deze verhoogde concentraties worden zonder aanwijsbare reden aangetroffen. (IWACO; 'Heavy metal concentrations in groundwater of Noord Brabant' van 1993 – [71] Scriptie Landbouwuniversiteit, Vakgroep Bodemkunde en Geologie Wageningen). Waarschijnlijk is er sprake van nature ontstane verontreinigingen. Met uitzondering van koper en nikkel in het grondwatermengsel overschrijden de verhoogde concentraties weliswaar de achtergrond en de streefwaarde maar blijven beneden de tussenwaarde. Derhalve wordt hiervoor geen aanvullend onderzoek nodig geacht. Met uitzondering van de verhoogde concentraties koper en nikkel in het grondwater, boven interventiewaarde, is er geen belemmering of beperking voor de voorgenomen bouwplannen".

Door de beleidmedewerker bodem wordt als volgt geadviseerd: *"in het grondwater zit een sterke verontreiniging. Echter is in de grond geen zodanige verontreiniging aangetroffen, dat deze in verband kan worden gebracht met hetgeen dat in het grondwater is aangetoond. Ik ben dan ook van mening dat er geen vervolg onderzoek uitgevoerd hoeft te worden. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieu hygiëne beperkt. Het is echter raadzaam om geen freatisch grondwater te gebruiken voor consumptieve doeleinden, zoals het besproeien van gewassen en/of drinken van dieren".*

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Externe veiligheid dient te worden gecontroleerd of, met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Hiervoor moet worden getoetst aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR), alsmede de oriëntatiewaarde voor het groeps-risico (GR);

Dit plan:

- *V.w.b. de BEVI geldt dat het tankstation (met LPG-installatie) aan Zuid-Om 45 een mogelijk risico kan veroorzaken. Bij deze installatie bedraagt de risicoafstand (PR) op basis van het vulpunt van het tankstation met LPG-installatie 45m1 en het invloedsgebied (GR) 150m1. Voor meer informatie zie www.risicokaart.nl. De afstand tot dit risico-object bedraagt echter ca. 650m1, derhalve is een nadere verantwoording van de risicoafstand (PR), danwel het invloedsgebied (GR) niet vereist;*
- *V.w.b. de BEVB bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Hiervoor is dan ook geen nadere verantwoording vereist.*

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Dit plan: een woning is een geluidsgevoelig object. Daar de wegen in de directe omgeving van het plangebied allen vallen binnen een 30-km/uur gebied, is nader onderzoek naar geluidshinder t.g.v. verkeerslawaai niet vereist.

Geurhinder veehouderijen

Dit plan: met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekend' negatief effect hebben op de

luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Dit plan: het voorgenomen plan omvat het vervangen van een woning, wat als bijdrageneutraal kan worden aangeduid. Tevens is het plangebied niet gelegen nabij een autosnelweg of wegen met intensieve verkeersbelasting, waardoor aangenomen kan worden dat de fijnstofconcentratie niet wordt overschreden, ten aanzien van een gezond leefklimaat. Het voorgenomen plan voldoet derhalve aan de Wet Luchtkwaliteitseisen, waardoor verder onderzoek niet is vereist. Omdat onderliggend plan een vervanging van een bestaande woning betreft, met een verplaatsing naar de voorzijde van het perceel, is het "besluit niet in betekenende mate" van toepassing.

• Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Dit plan: het plangebied wordt ontsloten via de zijkant van het plangebied naar het Schild. De Heuvel sluit rechtstreeks aan op de randweg, welke de belangrijkste ontsluiting betreft voor de kern en omgeving van Gemert. Derhalve is de ontsluiting van het plangebied goed.

• Water(toets)

Uitgangspunten watertoets

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk“ (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het "Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen" ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer 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.

Geohydrologische verantwoording

Het toetsinstrumentarium is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie, een grondwaterstand van 1,4 m-mv (aangenomen naar informatie uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant en het verkennend bodemonderzoek in december 2011 door Bijvelds Bodemonderzoek), en een afvoercoëfficiënt van 1,33 l/s/ha. Het resultaat hiervan is opgenomen in bijlage 4. De toekomstige locatie heeft een verhard oppervlak van circa 270 m².

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 3 m³ water (HNO-tool bijlage 4);
- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 3,3 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 4 m³ water (HNO-tool bijlage 4);
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 4,4 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 5,27 m³/uur (T=10+10%) (HNO-tool bijlage 4) mag niet overschreden worden.
- Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel. Het afstromend hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten, maar wordt vertraagd afgevoerd.

Oplossingsrichting

Voor de vertraagde afvoer wordt uitgegaan van een oplossingsrichting waarbij hemelwater wordt geïnfiltreerd en/of geborgen in de bodem. De infiltratie- of bergingsvoorziening wordt zo ingericht dat

deze aan de bergingseis van een $T=10+10\%$ -situatie voldoet: in dit geval het bergen van 3,3 m³ water. De maximale aanlegdiepte van de infiltratie- of bergingsvoorziening wordt bepaald door de GHG van 1,4 m-mv. Op basis hiervan is het mogelijk hemelwater te bergen in de bodem. Gezien de bodemsamenstelling bepaald in het veld en uit de bodemkaart wordt ter plaatse van de boven- en ondergrond uitgegaan van een doorlatendheid met k-waarde 1,0 m/d. Op basis hiervan wordt verwacht dat de bovengrond voldoende infiltratievermogen heeft en dat een mogelijke infiltratievoorziening binnen 72 uur leeg is en beschikbaar voor de volgende bui. Bij situaties extremer dan $T=10+10\%$ zal de infiltratievoorziening mogelijk overlopen en zal hemelwater zich over het aangrenzend maaiveld verspreiden (net als in de huidige situatie). Ter plaatse van het maaiveld zal het water deels infiltreren, verdampen of in de straatkolken stromen. Op basis van de onderzochte geohydrologische gegevens van het plangebied is er een afweging gemaakt van toe te passen infiltratievoorzieningen. Voor infiltratie kan gebruik gemaakt worden van zowel ondergrondse als bovengrondse infiltratievoorzieningen. Hieronder is een overzicht van de verschillende mogelijkheden weergegeven.

Bovengrondse infiltratie

- *waterdoorlatende verharding*: hierbij kan het water door de poreuze stenen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.
- *waterpasserende verharding*: hierbij kan het water door de voegen van de bestrating infiltreren in de ondergrond.
- *wadi (een bufferings- en infiltratievoorziening)*: het water wordt hierbij via een regenwaterafvoersysteem bovengronds naar de wadi gebracht, waar het infiltreert (bijv. zaksloten en zakvijvers).

Ondergrondse infiltratie

Bij ondergrondse infiltratie wordt het water via de regenwaterriolering verzameld en naar de infiltratievoorziening gebracht.

- *infiltratie krat*: deze voorziening bestaat uit prefab onderdelen. Via de wanden infiltreert het water in de bodem.
- *infiltratie riolering*: vanuit de verzamelleiding kan het water direct infiltreren in de bodem.
- *grindpalen*: indien het grondwater heel laag staat kan men het water infiltreren via grindpalen, hierbij wordt het water via de grindpaal over grote diepte geïnfiltreerd. Deze voorziening heeft dan ook een zeer grote capaciteit.
- *infiltratie put*: bij deze kleinschalige voorziening wordt het regenwater in tanks van enkele kubieke ms inhoud verzamelt en via poreuze wanden geïnfiltreerd in de bodem.

Dit plan: kijkend naar de stedenbouwkundige invulling van het plangebied is er voldoende ruimte om een bovengrondse voorziening te realiseren. Door Milon (14-12-2011) wordt daarom geadviseerd een zaksluot/zakvijver aan te leggen (voor de ligging zie bijlage). Verder worden de volgende aspecten in acht genomen:

- *Het afstromende hemelwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig (bovengronds) naar de infiltratie- of bergingsvoorziening afgevoerd;*
- *Vervuiling van afstromend hemelwater wordt zoveel mogelijk voorkomen door het gebruik van niet-uitloogbare bouwmaterialen (uitloogbare bouwmaterialen: koper, lood, zink, bitumen);*
- *Aangezien het hemelwater niet in contact komt met wegen of drukbezochte parkeerterreinen is geen noemenswaardige vervuiling te verwachten en kan het water zonder aanvullende maatregelen geïnfiltreerd en geborgen worden;*
- *Ook op basis van de milieukundige bodemkwaliteit worden geen belemmeringen verwacht voor de infiltratie van hemelwater;*
- *Wateroverlast ter plaatse van de toekomstige bebouwing wordt mede voorkomen door een drempelhoogte van enkele decimeters boven maaiveld. Hemelwater zal zo in geen geval de panden instromen;*
- *Aanbevolen wordt toekomstige bewoners en/of gebruikers van de locatie in te lichten over de wijze waarop omgegaan wordt met hemelwater, waardoor onnodige vervuiling kan worden tegengaan.*

Door de aanleg van de infiltratie- en bergingsvoorziening op het terrein wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens, conform de verhaalsovereenkomst welke met de gemeente is gesloten, voor planschadevergoedingen. Het plan wordt verder als economisch uitvoerbaar beschouwd. De gemeente en de grondeigenaren zijn overeengekomen d.m.v. een anterieure overeenkomst afspraken te maken over kosten, conform artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daar ook afspraken gemaakt zullen worden m.b.t. planschadevergoedingen, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: bovengenoemde ontwikkeling betreft het vervangen van een bestaande woning. Vanuit de buurt worden dan ook geen bezwaren verwacht. Zie ook de argumenten onder paragraaf 2.12.

2.2 Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp en Ripseweg 9 in Elsendorp (nieuwe ontwikkeling)

2.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

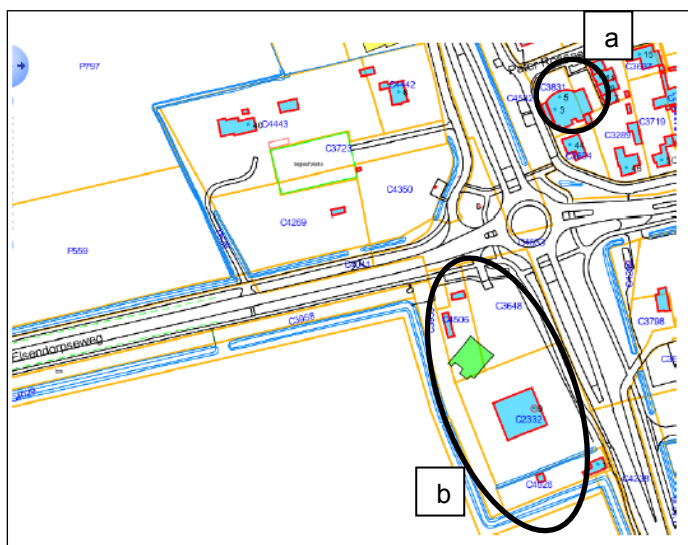
- c. Aan de Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp is momenteel de vruchtbaarheidskliniek van Stichting Geertgen gevestigd. Hoewel de feitelijke bestemming 'dienstverlening' betreft, is in het huidige bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' het perceel bestemd als 'bedrijf'. Door de bestemming conform feitelijke situatie te wijzen kunnen in de toekomst mogelijke ongewenste ontwikkelingen worden voorkomen;
- d. De gemeente Gemert-Bakel is eigenaar van de voormalige provinciale zoutopslag, aan de Ripseweg 9 in Elsendorp. Daarbij is perceel bestemd als 'bedrijf' t.b.v. milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven met daarbinnen twee bouwvlakjes waarbuiten niet bebouwd mag worden. Omdat de huidige bouwvlakjes te klein zijn om als bedrijfskavel uit te kunnen geven, is het nodig deze te verwijderen. Daarnaast dienen enkele kleine omissies in het bestemmingsplan worden aangepast: door het bestemmen van een groenstrook; zendmast; LPG vulpunt met bijbehorende contouren en de contour van een nabijgelegen tankstation.



- **Plangebied**

- a. Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp: het perceel is gelegen de kern van Elsendorp en bestaat uit 1 kavel. Hier is momenteel de vruchtbaarheidskliniek van Stichting Geertgen gevestigd. Op de eerste verdieping wordt momenteel gewoond;
- b. Ripseweg 9 in Elsendorp: bestaat uit meerder kavels GMT00, sectie: C 3648, C4506, C2332 en C3959 en ligt op de hoek met de Elsendorpseweg.

De voornaamste functie van de kern Elsendorp is 'wonen' al dan niet in combinatie met bedrijvigheid aan huis. Daarnaast zijn ook enkele bedrijven (zakelijke dienstverlening en horeca) en maatschappelijke voorzieningen gevestigd aan de ontsluitingswegen Elsendorpseweg en de Zeelandsedijk. Deze wegen verzorgen een ontsluiting vanuit het dorp naar Gemert/ Boxmeer en naar Zeeland en Venray. Ook zijn deze wegen van belang ter ontsluiting van andere dorpen en aanliggende bebouwing in de Peelstreek (N2722 en N277).



2.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van B&W heeft in de vergaderingen van 6-12-2011 besloten een herziening van het bestemmingsplan door te willen voeren om een aantal omissies te herstellen en de kavel aan Ripseweg 9 geschikt te maken voor bedrijvigheid.

2.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

A. HET INITIATIEF

- a. Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp: om de locatie in de toekomst te behouden t.b.v. dienstverlening in het dorp is het van belang om het perceel naar de feitelijke situatie te bestemmen. In het huidige bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' is het perceel bestemd als 'bedrijf' in de nieuw situatie dient het perceel worden bestemd als 'dienstverlening' met wonen op de verdieping toegestaan;
- b. Ripseweg 9 in Elsendorp: omdat de gemeente voornemens is om de gronden uit te geven aan een bedrijf is het van belang e.a. bestemmingsplanmatig goed te bestemmen. Hoewel in het huidige bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' het perceel in zijn geheel is bestemd als 'bedrijf', zijn er echter twee bouwvlakjes ingetekend waarbuiten niet bebouwd mag worden. In de nieuw situatie dienen de bouwvlakken binnen de bestemming "bedrijf" worden verwijderd. Daarnaast zullen de zendmast en de gevarencirkels van het tankstation en het LPG vulpunt correct worden ingetekend en wordt de bestaande groenstrook ook als zodanig bestemd. Verder zullen de gebruikelijke bepalingen van kracht zijn. Met het verhelpen van deze omissies kan de kavel direct worden uitgegeven als dit aan de orde is.

B. BELEIDSKADER

• **Rijksbeleid**

Nota Ruimte⁴

De Nota Ruimte bevat de landelijke visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Er wordt uitgegaan van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen overheden. De Nota Ruimte stelt "ruimte voor ontwikkeling" centraal en gaat uit van het motto: decentraal wat kan, centraal wat moet. In de Nota worden alleen generieke regels gehanteerd onder de noemer basiskwaliteit. Dit betekent dat de Nota niet alleen veel ruimte laat voor lagere overheden, maar ook voor alle betrokken particulieren. Geen "toelatingsplanologie" maar "ontwikkelingsplanologie". Vier algemene doelen van het ruimtelijke beleid zijn:

- versterking van de internationale concurrentiepositie;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn. Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. Deze bundeling heeft veel voordelen. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal worden benut. Het rijk streeft naar krachtige steden waar een grote diversiteit aan woningen, voorzieningen en bedrijvigheid aanwezig is. Binnen woonwijken moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn voor de bewoners. Onder andere herstructurering en stedelijke vernieuwing spelen hierbij een belangrijke rol. Bestaande bedrijven, winkels en overige voorzieningen dienen de ruimte te krijgen om te ontwikkelen.

Deze plannen: de Nota Ruimte geeft geen specifieke doelstellingen aan voor het plangebied

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)⁶

De nieuwe structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden.

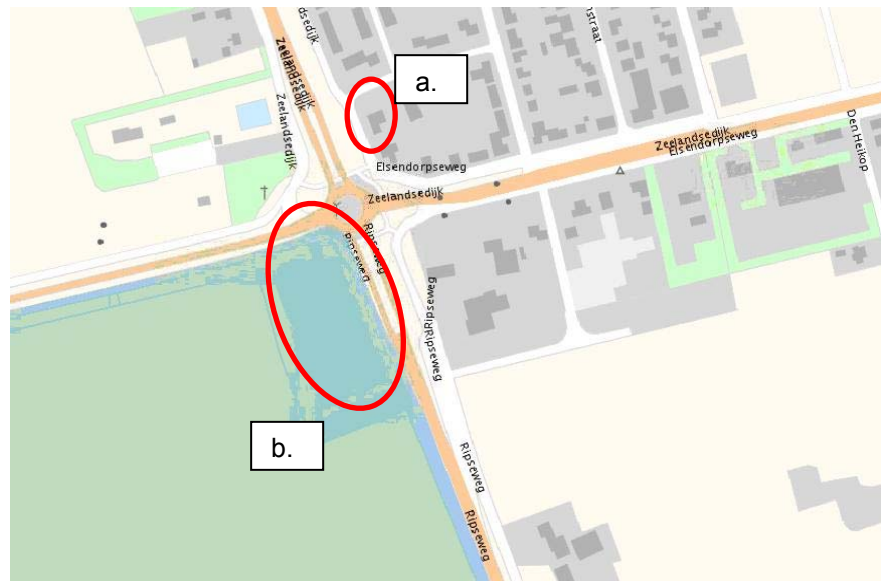
Deze plannen: op de kaart behorende bij de SVRO is de locatie aangeduid voor 'agrarische ontwikkeling' en 'groenblauwe mantel'.



Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2)⁷

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'. De provincie Noord-Brabant heeft gekozen voor een 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011'.

Deze plannen: onderhavige locatie is aangeduid als 'groenblauwe mantel'. Het plangebied ligt echter al sinds 2003 in het bestaand stedelijk gebied en in bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied. Beide betreffen bestaande bedrijfskavels. Stedelijke ontwikkelingen, intensivering en herstructurering moeten in principe in het stedelijke gebied plaatsvinden. Om deze reden past de voorgenomen ontwikkeling binnen de Verordening Ruimte.



Algemene schets kern

In de kern Elsendorp zijn ongeveer 90 ondernemingen gevestigd. De focus ligt op de bouwnijverheid, handel en reparatie en zakelijke dienstverlening. Ongeveer de helft van de omzet wordt behaald binnen 20 kilometer afstand en het overgrote deel van de werknemers is afkomstig uit Gemert-Bakel (62%). De ondernemers sponsoren gemiddeld bijna 4 verenigingen waarbij per vereniging een bedrag tussen de 200 en 300 euro wordt besteed. De lokale binding van deze bedrijvigheid is dan ook groot.

Er is behoefte aan uitbreidingsruimte. Er zijn een klein aantal ondernemers (3 stuks) die samen zeer veel ruimte nodig hebben (7,5 hectare). De overige ondernemers hebben ook behoefte aan ruimte om te groeien maar deze is in omvang zeer beperkt.

Toekomstvisie kern

- Elsendorp krijgt niet de beschikking over een eigen volwaardig bedrijventerrein.
- De groei van de plaatselijke bedrijvigheid zal worden gefaciliteerd.
- Bij het faciliteren van de groei zal na overleg met de ondernemersvereniging en het dorpsoverleg de voorkeur worden gegeven aan ondernemers met een beperkte ruimtevraag boven grote ruimtevragers. Dit vanuit de gedachte om startende ondernemers te kunnen faciliteren in Elsendorp zelf, waar bestaande (vaak grotere) bedrijven gemakkelijker naar het bedrijventerrein Wolfsveld kunnen verplaatsen. Het kan echter voorkomen dat het voor de leefbaarheid in de kern belangrijk is om te overwegen ook aan grotere ruimtevragers ontwikkelingsruimte te bieden.

• Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Voor beide locaties geldt het bestemmingsplan "Kom Handel, De Mortel en Elsendorp", zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 26 juni 2003.

- Hierin is het perceel Pater Rossaertstraat 3 bestemd als 'bedrijf'; in de nieuw situatie dient het perceel worden bestemd als 'dienstverlening' met een 'specifieke vorm van dienstverlening – wonen toegestaan (op verdieping) toegestaan.
- Hoewel in het huidige bestemmingsplan 'Elsendorp, Handel en de Mortel' het perceel Ripseweg 9 in Elsendorp in zijn geheel is bestemd als 'bedrijf' t.b.v. milieucategorie 3.1 en 3.2 bedrijven, zijn er echter twee bouwvlakjes ingetekend waarbuiten niet bebouwd mag worden. In de nieuw situatie dient e.a. als volgt worden gewijzigd:
 - o De bouwvlakken zullen worden verwijderd, en vervangen door de regel dat maximaal 70% van het terrein bebouwd mag worden;
 - o De aanwezige, landschappelijk waardevolle, groenstrook, wordt bestemd tot groen;
 - o De aanwezige zendmast zal op de verbeelding aangeduid worden;
 - o Het aanwezig LPG vulpunt met bijbehorende contouren zal correct worden aangeduid op de verbeelding;
 - o De contour van een nabijgelegen tankstation zal correct op de verbeelding worden aangeduid.

C. UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

• **Archeologie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Deze plannen: omdat voor beide plannen de bodem niet geroerd zal worden is dit onderdeel niet van toepassing.

• **Flora en fauna**

De bescherming van de Nederlandse natuur is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 - gebiedsbescherming - en de Flora en Faunawet – soortenbescherming.

Deze plannen: uit gegevens van het natuurloket blijkt dat op de beide locaties geen beschermde soorten aanwezig zijn.

• **Kabels en leidingen**

Deze plannen: bij de Ripseweg 9 in Elsendorp is een zendmast van KPN aanwezig. Deze is niet bestemd. Deze blijft gehandhaafd en zal op de verbeelding worden aangegeven.

- **Milieu**

Bodem

- a. Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp: op de locatie Pater Rossaertstraat 3 is geen bodemonderzoek uitgevoerd. Hier wordt niet gebouwd en de situatie wijzigt niet. Daarnaast is er geen reden om aan te nemen dat het een verdachte locatie betreft.*
- b. Ripseweg 9 in Elsendorp: de bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/ of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.*

Tauw heeft in opdracht van Gemeente Gemert-Bakel een sanering uitgevoerd ter plaatse van het Steunpunt in Elsendorp (Ripseweg 9).

De grondwatersanering is gestart op 17 april 2008 en is voor een periode van een half jaar (tot eind oktober 2008) in werking geweest. Eind oktober 2008 is in overleg met de opdrachtgever en het bevoegd gezag het onttrekken van het grondwater (voorlopig) te staken. Het aanwezige onttrekkingssysteem (exclusief de horizontale drains) is reeds in overleg met de Gemeente Gemert-Bakel verwijderd van de onderzoekslocatie.

Bij de sanering van een verontreiniging die na 1987 is veroorzaakt geldt de zorgplicht (artikel 13 in de Wet bodembescherming). Hierin wordt aangegeven dat de veroorzaker van de verontreiniging verplicht is alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd, teneinde de bodemverontreiniging te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken.

Conclusies

Op basis van de analyseresultaten van de monitoring kan geconcludeerd worden dat er in de bodem doorspoeling heeft plaatsgevonden en dat het algemene beeld bestaat uit het feit dat de aanwezige verontreinigingen door de drains worden aangetrokken. Het in gebruik hebben van het onttrekkingssysteem voor een periode van circa een half jaar laat zien dat dit beeld langzaam zichtbaar wordt. In totaal is er bijna 7.000 m³ verontreinigd grondwater onttrokken en geloosd. Op basis van de analyseresultaten van december 2008 kan geconcludeerd worden dat er nalevering plaatsvindt vanuit de bodem.

Er heeft vrachtverwijdering van chloride (en diverse zware metalen) plaatsgevonden, maar de terugsaneerwaarde is niet bereikt. Conform de zorgplicht dient de veroorzaker van de verontreiniging maatregelen te nemen om de aanwezige bodemverontreiniging te saneren of de aantasting en de directe gevolgen daarvan te beperken en zoveel mogelijk ongedaan te maken. Met de uitgevoerde grondwatersanering is er een inspanning gedaan om de volledige grondwaterverontreiniging te saneren, maar blijkt de doorspoeling niet optimaal op gang te komen. De sanering is daardoor enige tijd verlengd en heeft in plaats van de geplande vier maanden een half jaar geduurd.

Aanbevelingen

Het aanvullend onttrekken van het oppervlakkige grondwater zal naar verwachting een dalend effect hebben naarmate de aanwezige concentraties lager worden. Daarentegen is er sprake van een milieubelasting (voor de omgeving) als gevolg van de onttrekking en lozing van grondwater. Uit het oogpunt van het milieurendement adviseren wij, bij het hanteren van de huidige verhardingssituatie, niet verder te gaan met de grondwatersanering en over te gaan op monitoren van de verontreiniging.

Met de uitgevoerde inspanningen is getracht, conform de zorgplicht, een inspanning te doen om de aantasting en de directe gevolgen van de veroorzaakte verontreiniging zo veel als mogelijk ongedaan te maken.

Met de huidige en toekomstige situatie zijn er geen risico's voor de volksgezondheid te verwachten. Wel zorgt de aanwezige bodemverontreiniging voor een gebruiksbeperking van de onderzoekslocatie. De aanwezigheid van zware metalen en chloride in het grondwater heeft tot gevolg dat het grondwater niet geschikt is voor consumptiedoeleinden.

Om de verspreidings- en ecologische risico's te ondervangen zullen periodiek minimaal (jaarlijks) monitoringen uitgevoerd moeten worden om de verspreiding van de grondwaterverontreiniging vast te stellen en dienen mogelijk maatregelen genomen moeten worden. Indien sprake is van gewasschade in de omgeving dienen tevens gepaste maatregelen genomen moeten worden.

Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR). Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Deze plannen:

- a. *In de omgeving van Pater Rossaertstraat 3 zijn geen objecten die van invloed zijn in het kader van externe veiligheid.*
- b. *Ripseweg 9 in Elsendorp: t.b.v. aanwezigheid van een LPG vulpunt aan de Ripseweg 9 heeft een onderzoek plaatsgevonden naar de effecten van de aanwezigheid ervan op de planontwikkeling. Uit berekeningen met het simulatieprogramma SAFETI-NL blijkt dat de oriëntatiewaarde van het groepsrisico bij de verschillende scenario's niet wordt overschreden. Wel neemt het groepsrisico, als gevolg van de geplande ontwikkeling, toe. Ten aanzien van de diverse afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico zijn de afstanden van de LPG-afleverzuil, de ondergrondse LPG-voorraadtank en het LPG-vulpunt bepalend. De doorzet aan LPG is vastgelegd in de Wm-vergunning en bedraagt minder dan 1.000 m³ per jaar. In een straal van 45 m rondom het vulpunt mogen geen (geprojecteerde) kwetsbare objecten zijn gesitueerd. De geplande bedrijfsgebouwen vallen naar alle waarschijnlijkheid onder de definitie beperkt kwetsbaar object volgens het Bevi. De richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten in een gebied waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 5, tweede lid van het Bevi, wordt vastgesteld, is 10-6 per jaar. Het bevoegd gezag moet rekening houden met de richtwaarde. Een richtwaarde geeft de kwaliteit aan die op het aangegeven tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk moet worden standgehouden.*

Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) moet voor het oprichten van geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen, etc.), die binnen een onderzoekszone liggen een toets aan de geluidsnormen plaatsvinden. Er dient te worden gekeken naar twee bronnen van geluid, namelijk: wegverkeerslawaai en industrielawaai.

Dit plan:

- a. *Pater Rossaertstraat 3t: er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. De bestaande bebouwing voldoet aan de wettelijke afstanden.*

- b. *Ten aanzien van het perceel Ripsweg 9 geldt dat bedrijfsgebouwen in milieucategorie 3.1 of 3.2, en daarmee geen geluidsgevoelige bestemmingen, kunnen worden opgericht. Dit betekent geen beperkingen voor de bouwlocatie. Een nader akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Als blijkt dat toch geluidgevoelige bebouwing wordt opgericht, dan zal bij afgifte van de omgevingsvergunning een akoestisch onderzoek moeten worden overgelegd.*

Lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Deze plannen: n.v.t.

• Milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucategorie wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en –gevoelige functies dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijk spoor voorkómen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);
- Het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Deze plannen:

a. *Pater Rossaertstraat 3: n.v.t.;*

b. *Ripseweg 9: het bedrijf dat gevestigd kan worden aan de Ripseweg 9, zal uitsluitend een bedrijf zijn conform categorie 3.1 of 3.2 van de indicatieve lijst 'Bedrijven en milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (2009). Dat is de milieucategorie die ook nu, in de vigerende situatie, hier van toepassing is. Gesteld kan worden dat het woon- en leefklimaat van de omgeving als gevolg van de vestiging van een bedrijf niet zal worden aangetast.*

• Natuur en landschap

Het terrein van de provinciale werf Ripseweg 9 Elsendorp is langs de perceelsranden voor een groot deel omgeven door een dichte singelbeplanting. De boomsoorten en struiken zijn veelal inheems, groeien hier goed, zijn daardoor gezond en vitaal en passen in deze omgeving. Voor de herinrichting zijn door de gemeente randvoorwaarden voor het groen opgesteld. Deze komen voort uit een aantal beleidsnota's:

- Zeven kernen in het groen: In de visie op het groenbeleid en groenstructuur 2009-2018 (Zeven kernen in het groen) is de houtsingel opgenomen en aangemerkt als structuurgroen. Dit groen sluit aan bij de beplantingen ten noorden van de Elsendorpseweg. Met name het vogelbosje van de gemeente, en de beplanting rond de R.K. begraafplaats. Deze beplantingsvormen bepalen voor een groot deel de randbeplanting van dit kleine dorp en dienen daardoor in stand gehouden te worden.
- Bomenverordening: Op het terrein (midden gedeelte) staan twee grote platanen met een stamdoorsnee van ca. 55 cm. In de noord-oosthoek staat aan de oostzijde van de twee bestaande bouwseeltjes een inlandse eik met een stamdoorsnee van ca. 70 cm. Echter een vitaliteit

stamonderzoek moet bepalen of deze op eik gespaard kan worden. stamaantasting maakt. De houtsingel aan de westzijde bestaat over de volle lengte uit uitgegroeide en vitale inlandse eiken en acacia's van ca 30-35 cm dik. Deze beplantingstrook is erg geschikt om bouwwerken van enige omvang op een goede manier af te schermen. De noordzijde van het terrein bestaat voor een groot deel uit een dicht opgeschoten bomenbosje die de bestaande zendmast op een goede manier aan het oog onttrekt. Hiervoor komt geen betere oplossing. De westzijde langs de ventweg van de Ripseweg bestaat uit een dichte houtsingel van voornamelijk haagbeuken, een enkele acacia. en een klein aantal inlandse eiken. Afhankelijk van de wens van deze houtsingel kan men deze voor een groot deel boven de grond af te zagen. Hierdoor ontstaan weer nieuwe jonge takken die op hun beurt deze singel een blijvende dichte structuur geeft. Een andere mogelijkheid is om de mooi gevormde bomen in deze singel te sparen en de rest van een laagblijvende onderbeplanting voorzien waardoor zichtbaar contact ontstaat met de Ripseweg. De beplanting aan de zuidzijde (langs het terrein Ripseweg 11) bestaat uit twee rijen hoog opgeschoten berkenbomen die weinig waarde hebben, en ook geen afschermende functie meer hebben. Hiervoor kam men andere oplossingen bedenken.

- **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Deze plannen:

- a. Voor het bestemmen van de locatie aan de Pater Rossaertstraat vinden geen infrastructurele aanpassingen plaats.*
- b. Ripseweg 9: er zal bekeken worden of er een tweede ontsluiting gerealiseerd kan worden aan de Ripseweg. Hierover zal met de provincie als wegbeheerder moeten worden overlegd.*

- **Water (toets)**

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld:

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

Deze plannen:

- a. Aan de Pater Rossaertstraat 3 vindt geen fysieke wijziging plaats.*
- b. Ripseweg 9: nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. In deze situatie wordt geen verharding toegevoegd. Het gehele terrein aan de Ripseweg 9 is al geasfalteerd.*

2.2.4 Financiële haalbaarheid

Op 1 juli 200 zijn samen met de Wet ruimtelijke ordening bepalingen met betrekking tot de grondexploitatie (Afdeling 6.4 Wro) in werking getreden. In de grexwet is bepaald dat de gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel waarin mogelijkheden voor een bouwplan gecreëerd worden, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Deze verplichting vervalt indien de gronden volledig in eigendom zijn van de gemeente.

Dit plan:

- Pater Rossaertstraat 3 in Elsendorp: het betreft hier enkel het bestemmen van de feitelijke situatie (correctie), de bestemmingswijziging leidt niet tot een waardevermeerdering. Er zijn geen kosten te verhalen. Ten gevolge hiervan is geen exploitatieplan/overeenkomst- en planschadeovereenkomst nodig.

- Ripseweg 9 in Elsendorp: omdat de gronden aan de Ripseweg 9 volledig in eigendom zijn van de gemeente, is de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan of het verhalen van kosten niet van toepassing. Een en ander wordt verrekend in de grondprijs bij de uitgifte van de grond door de gemeente.

2.3 Molenakkerstraat in Gemert, herziening BP Oliemolen (nieuwe ontwikkeling)

2.3.1 Planbeschrijving

Stichting Goed Wonen is voornemens op de locatie van het voormalige politiebureau op de hoek Molenakkerstraat - President John F. Kennedystraat in Gemert een gebouw met 15 appartementen in de sociale huursector te realiseren. In de appartementen zal woonruimte worden geboden aan (licht) autistische jongeren. Het voornemen van Stichting Goed Wonen past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Onderliggend plan vervangt een aantal bestaande voorschriften en geeft met name bouw mogelijkheden voor drie extra appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische jongeren.

2.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 28-2-2012 heeft het college van B&W besloten in principe aan bovengenoemd verzoek mee te willen werken.

2.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

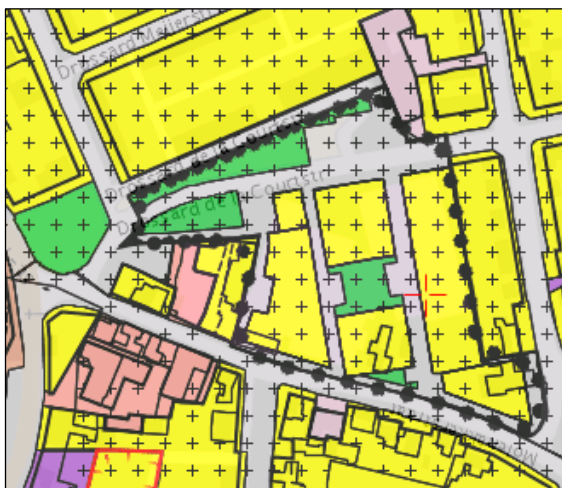
HET INITIATIEF

• Huidige situatie

Het plangebied ligt op de hoek Molenakkerstraat-President John Kennedystraat waar voorheen een politiebureau was gevestigd. Voor deze locatie is eerder door de gemeente Gemert – Bakel een omgevingsvergunning afgegeven om conform het vigerende bestemmingsplan 13 appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische jongeren, één gemeenschappelijke ruimte en een maatschappelijke voorziening te realiseren.

Huidige bestemming

In het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' is het perceel bestemd als wonen met de dubbelbestemming waarde-archeologie. Daarnaast is de bouwaanduiding aangegebouwd en de volgende maatvoeringeisen: maximaal aantal wooneenheden 13 en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 7m en 9,8m.



• Toekomstige situatie



Het plan omvat een herontwikkeling van de locatie waar in 13 appartementen voor autistische jongeren in de sociale huur en een maatschappelijke functie waren opgenomen. Het betreft hier zelfstandige appartementen zonder zorgfunctie (2^e en 3^e bouwlaag) en een ruimte voor een maatschappelijke functie (1^e bouwlaag). De appartementen zijn kleinschalig en hebben extra grote buitenruimten. Daarmee blijven ze ook op langere termijn passend binnen de wensen. In het nieuwe plan wordt de maatschappelijke functie vervangen door twee extra appartementen in de sociale huursector ten behoeve van autistische jongeren.

Nieuwe bestemming

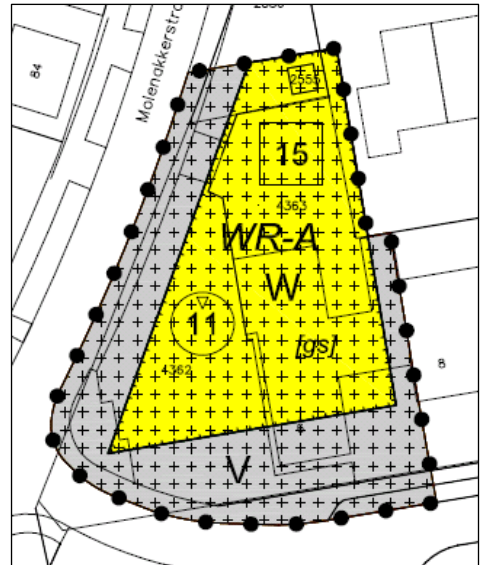
Nieuwe bestemming: wonen met de dubbelbestemming waarde-archeologie. Daarnaast is de bouwaanduiding aangegebouwd en de maatvoeringseisen maximaal aantal wooneenheden 15 en een max. bouwhoogte 11m

BELEIDSKADER

• **Rijksbeleid**

De 'Nota Ruimte':

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen van het Rijk, waarin het rijksbeleid voor de ruimtelijke inrichting van Nederland is vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtings-vraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt. *Dit plan: ten aanzien van onderhavig bestemmingsplan kent de Nota Ruimte geen specifieke uitgangspunten. De algemene uitgangspunten zijn verder vertaald in provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid dat de kaders vormt voor dit bestemmingsplan.*



• **Provinciaal beleid**

Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2)

Op 17 december 2010 is de Verordening Ruimte (fase 1 en fase 2) vastgesteld door Provinciale Staten. De verordening regelt de enerzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie, de Paraplunota en de regionale uitwerkingsplannen en anderzijds de onderwerpen zoals opgenomen in de nieuwe provinciale structuurvisie.

Dit plan: voor het onderhavige project zijn met name het volgende onderwerp uit de Verordening Ruimte van belang: stedelijke ontwikkeling (artikel 3) met de bijbehorende kaart 'Stedelijke Ontwikkeling'. Op de kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' staan de bestaande stedelijke gebieden aangegeven. Het uitgangspunt is dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden wordt gezocht. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied, in een als 'Kernen in het landelijk gebied' aangeduid gebied. De voorgenomen ontwikkeling, het toevoegen van drie appartementen in de sociale huursector aan het gebouw op de hoek Molenakkerstraat – President John F. Kennedystraat, is volledig in lijn met het provinciale beleid waarin het accent ligt op inbreiden en herstructureren. Onderhavige ontwikkeling voldoet ook aan artikel 3.5 van de Verordening Ruimte waar de regels voor nieuwbouw van woningen zijn opgenomen.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de Raad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo-nul. In het Regionaal Woningbouwprogramma is daar aan toegevoegd 'met als uitzondering op dit principe de provinciale pilots, Ruimte-voor-Ruimte kavels, BIO-kavels, woningen in het kader van de extramuralisatie van de zorg en (sub)regionale zorgvoorzieningen, evenals huisvesting van buitenlandse werknemers en statushouders';
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2008) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2010-2020 neer op de toevoeging van 930 woningen aan de woningvoorraad. Hiervan worden op basis van regionale afspraken 3 woningen afgetrokken voor het project Providentia in Heeze-Leende.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- De subregio Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te zullen bouwen.

- **Gemeentelijk beleid**

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert – Bakel heeft een woonvisie opgesteld. Deze woonvisie is vastgesteld door de Raad op 29 oktober 2009. De woonvisie 2009 – 2015 is een raamwerk en laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De woonvisie is een actief instrument om het wonen in de gemeente de komende jaren te bevorderen. De woonvisie vormt samen met het woningbouwprogramma dat ieder jaar wordt opgesteld, het regionale woningbouwprogramma 2010 – 2020 dat in SRE-verband is opgesteld en de jaarlijkse monitor wonen, een belangrijke basis voor het lokale volkshuisvestingsbeleid.

Dit plan: het Woningbouwprogramma is voor de onderhavige planlocatie aangepast. In het Woningbouwprogramma waren twaalf appartementen opgenomen en op verzoek van Goed Wonen heeft het college besloten het Woningbouwprogramma zo aan te passen dat er vijftien appartementen in de sociale huursector op de planlocatie gerealiseerd mogen worden.

De vraag naar huurwoningen is in Gemert-Bakel groot. De plaatselijke woningbouwcorporatie heeft 2493 huurwoningen in Gemert in haar bezit. Het aantal woningzoekenden in Gemert was per december 2009 1389 ; voor de hele gemeente zijn er 2558 woningzoekenden. De realisatie van drie appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische mensen zal bijdragen aan doorstroming op de huurmarkt. Dit heeft vrijwel zeker een positieve uitwerking op de wachttijd voor woningzoekenden en komt in de buurt van het door de gemeenteraad geformuleerde uitgangspunt, te weten een maximale inschrijftijd van een jaar voor actief woningzoekenden die dringend behoefte hebben aan woonruimte.

Structuurvisie +

Op 29 juni 2011 is de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gebruikt om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie dient daarbij als beoordelingskader van wensen en ontwikkelingen die spelen op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Met betrekking tot het thema wonen wordt onder andere ingezet op het stimuleren van kleinschalige woonvoorzieningen. Dit zijn woonvormen voor ouderen of gehandicapten waarbij aangesloten wordt bij de maatschappelijke trend dat het sociale netwerk meer wordt ingezet bij de zorg. Ook wordt ernaar gestreefd om samen met de sociale partners en woningbouwcorporaties de bouw en de omvorming van bestaande gebouwen naar levensloopbestendige en vraaggerichte woningen met zorg te realiseren.

Dit plan: het initiatief van Goed Wonen om drie extra appartementen te realiseren in de sociale huursector voor (licht)autistische mensen past binnen de visie zoals die in de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel is verwoord.

Geldend bestemmingsplan Woongebied Gemert

Dit plan: in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' is het perceel bestemd als wonen met de dubbelbestemming waarde-archeologie. Daarnaast is de bouwaanduiding aaneengebouwd en de maatvoeringseisen maximaal aantal wooneenheden 13 en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 7m en 9,8m

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Dit plan: het plan voorziet niet in graafwerkzaamheden. Naar aanleiding van het voorheen geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen verleend voor de bouw van een gebouw met twaalf appartementen, één gemeenschappelijke ruimte en een maatschappelijke functie.

De maatschappelijke functie wordt omgezet naar een woonfunctie (3 appartementen). Omdat de graafwerkzaamheden ten tijde van het ter visie leggen van dit bestemmingsplan reeds achter de rug waren en er ten behoeve van het vergunde bouwplan een archeologisch onderzoek is verricht, is voor de functiewijziging geen archeologische onderzoek noodzakelijk. Het gehele plangebied is gelegen in een gebied dat op de cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Gemert-Bakel is aangeduid met een indicatieve (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde. Om de waarden naar de toekomst te beschermen is in het bestemmingsplan voor het plangebied een dubbelbestemming "Waarde – Archeologie" opgenomen.

- **Flora en fauna**

Het bouwplan betreft een functiewijziging van maatschappelijk naar wonen in een nieuw gebouw. De wijziging van de maatschappelijke functie naar drie extra appartementen levert geen strijd op met de Flora- en faunawet noch is er sprake van andere ecologische aspecten die zich verzetten tegen het bouwplan.

- **Milieu**

Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wro van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/ of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient inzichtelijk gemaakt te worden dat na vaststelling van het plan de beoogde oplossing om dit probleem aan te pakken (milieu)technisch haalbaar is en dat er voldoende budget beschikbaar is.

Dit plan: het bouwplan betreft een functiewijziging binnen een bestaande bestemming. Omdat er geen gronden worden geroerd is een bodemonderzoek niet vereist.

Duurzaamheid

De provincie, de gemeente en Stichting Goed Wonen hebben Duurzaamheid hoog in het vaandel staan. De gemeente en Goed Wonen bekijken samen hoe, in het huidige stadium van het plan, duurzaamheid zo goed mogelijk kan worden ingebouwd. Het gaat hierbij om een inspanningsverplichting. Een van de duurzaamheidsmaatregelen is dat bij de isolatie van de woningen een Rc-waarde wordt gehanteerd die hoger is dan het minimum van 2,5m² K/W.

Geluid

Verkeerslawaaï: voor de bestemmingsplanprocedure is het noodzakelijk de geluidbelasting van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen (woningen) te toetsen aan de grens- en voorkeurswaarden uit de Wet geluidhinder; althans voor zover die bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg liggen.

Dit plan: de wegen in en rondom het plangebied zijn 30 km/uur wegen en derhalve niet gezoneerd.

Een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen is daarom niet vereist.

Lucht

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen kleine- en grote projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit; grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Sinds het inwerking treden van het NSL is het begrip "niet in betekende mate" gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀ (Besluit nibm, artikel 2). Kleine projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Dit plan: onderliggend plan betreft een uitbreiding met 3 appartementen (kleinschalige woningbouw) op de plek van een maatschappelijke voorziening. Het plan draagt gezien het voorgaande niet in beperkende mate bij aan de luchtkwaliteit.

- **Externe veiligheid**

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen⁹ (deze wordt op termijn vervangen door het 'Besluit transportroutes externe veiligheid'), vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Dit plan: op de provinciale risicokaart Noord-Brabant is te zien dat de provinciale wegen, waarover gevaarlijke stoffen vervoerd kunnen worden, op circa 700 meter van het plangebied liggen. De hogedruk aardgasleidingen liggen op ongeveer 800 meter van het plangebied. Binnen één kilometer van het plangebied liggen geen andere risicobronnen. Op basis van de beschikbare informatie kan geconcludeerd worden dat nabijgelegen risicobronnen op voldoende grote afstand van het plangebied liggen. De risico's hiervan zijn verwaarloosbaar ter hoogte van het plangebied. Nader onderzoek ten behoeve van externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

- **Verkeer en parkeren**

De wegen binnen het plan worden 30 km/uur wegen. De parkeernormering van de gemeente Gemert-Bakel kent geen specifieke norm voor appartementen ten behoeve van autistische jongeren. Bij de parkeerbehoefte berekening voor het plangebied van het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) is daarom voor de appartementen ten behoeve van autistische jongeren aangesloten bij de norm voor verzorgingshuizen. Deze norm is 0,7 parkeerplaats per appartement.

Voor de maatschappelijke voorziening bestaat een eis van 3 parkeerplaatsen. Vanwege het mogelijke dubbelgebruik van de parkeerplaatsen ten behoeve van de appartementen voor autistische jongeren, zijn de parkeerplaatsen voor de maatschappelijke voorziening niet meegenomen in het vorige bestemmingsplan. Het personeel en de bezoekers kunnen overdag parkeren op de plaatsen die ten behoeve van de appartementen worden aangelegd. 's Avonds zal er geen gebruik worden gemaakt van de maatschappelijke voorziening en kunnen de (bezoekers van de) autistische jongeren gebruik maken van de parkeerplaatsen. Nu de maatschappelijke functie komt te vervallen en wordt vervangen door drie extra appartementen moet ook het aantal parkeerplaatsen worden aangepast. In totaal komen er 15 appartementen. Met een parkeernorm van 0,7 betekent dit dat er 11 (10,5 wordt naar 11 afgerond) parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) is al rekening gehouden met 8 parkeerplaatsen ten behoeve van de onderhavige planlocatie. Ten behoeve van deze herziening moeten er drie extra parkeerplaatsen in het plangebied van het bestemmingsplan Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) worden gerealiseerd.

- **Water**

Sinds 1 november 2003 is het wettelijk geregeld dat voor het vaststellen van ruimtelijke plannen de watertoetsprocedure moet worden doorlopen. De Watertoets is een procesinstrument waarmee dient te worden bereikt dat de waterbeheerder vroegtijdig wordt betrokken in de ruimtelijke planvorming. Hierdoor wordt invulling gegeven aan de waterdoelstellingen in het plangebied. De gemeente legt de waterparagraaf voor aan het watertoetsloket van Waterschap Aa en Maas. De initiatiefnemer verzorgt de conceptwaterparagraaf en een voorstel voor de inrichting van het gebied ter bespreking met de gemeente. De gemeente voert overleg met het waterschap.

Dit plan: onderhavig plan betreft een gedeeltelijke functiewijziging van een bestaand gebouw. De waterparagraaf zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan is onverkort van kracht en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Omdat het hier een functiewijziging van een bestaand gebouw betreft is een verdere onderbouwing niet vereist.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN VAN HET ORGINELE PLAN OLIEMOLEN, OPGENOMEN IN HET BESTEMMINGSPLAN STEDELIJKE GEBIEDEN, OKTOBER 2010.

⁹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi. Op 1 augustus 2008 is het besluit tot wijziging en verlenging van de Circulaire RNVGS in werking getreden.

2.3.4 Financiële haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Op grond van artikel 3.1.1 juncto 3.1.6 onder 1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in het kader van de bestemmingsplanprocedure de haalbaarheid van het plan te worden onderzocht.

Dit plan: onderhavig bestemmings- en bouwplan worden gefinancierd door de Stichting Goed Wonen. Goed Wonen is voor het volgen van de procedure leges verschuldigd conform de legesverordening van de gemeente Gemert-Bakel. Op basis van artikel 6.2.1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening is voor het volledige project zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) een anterieure overeenkomst, zoals bedoeld in artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening, tussen de gemeente Gemert-Bakel en Goed Wonen, gesloten. Indien blijkt dat door de marginale wijziging van het bestemmingsplan de gesloten anterieure overeenkomst niet meer voldoet, zal door partijen ten behoeve van de wijziging een nieuwe anterieure overeenkomst worden gesloten.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Gezien de marginale verandering aan het deelplan "Oliemolen" zoals opgenomen in het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010" worden geen zienswijzen tegen dit bestemmingsplan verwacht.

Hoofdstuk 3. Juridische planbeschrijving

3.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2008 (SVBP 2008).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

3.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

3.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 4. Economische haalbaarheid

4.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

4.2 Planschade

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

Hoofdstuk 5. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

5.1 Overleg en inspraak

5.1.1. Inspraak

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

5.1.2. Overleg

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. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

5.1.3. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

5.2 Vooroverleg: P.M.

5.2.1. Provincie Noord Brabant

Provincie Noord-Brabant

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



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 05 MAART 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2012'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2012'.

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

1. Planbeschrijving

Het plan voorziet in een viertal ontwikkelingen/aanpassingen waarvan er drie gelegen zijn binnen bestaand stedelijk gebied en de voormalige, provinciale zoutopslag in de groenblauwe mantel.

2. Provinciale belangen

De provincie heeft haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd in de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' (Vr). Deze vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen. Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met onze provinciale belangen baseren wij ons deze documenten.

Thema: Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Aan de voormalige zoutopslag is een geldende bedrijfsbestemming toegekend. Het plan voorziet in een aanpassing, opdat de gemeentewerf hier kan worden gevestigd. Op zichzelf raken hiermee provinciale belangen niet in het geding. Deze aanpassing komt echter onvoldoende duidelijk in de regels en de verbeelding naar voren.

Datum

6 maart 2012

Ons kenmerk

C2063360/2902977

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.H.P. Bosmans

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 27 84

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

abosmans@brabant.nl

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



Dit betreft, waar het 't provinciaal belang aangaat, de max. toegestane milieucategorie en de (on)mogelijkheid een bedrijfswoning te realiseren. Uit de verbeelding blijkt dat er max. categorie 2 gevestigd mag worden, terwijl uit de 'Staat van bedrijven' aan een gemeentewerf categorie 3.1 wordt toegekend. Categorie 3.1 betekent een voortzetting van bestaand recht en treft zodoende geen provinciaal belang.

De regels stellen dat een bedrijfswoning alleen is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bw'. Deze aanduiding is niet in de verbeelding opgenomen, terwijl in de regels wel voorwaarden waaraan een bedrijfswoning moet voldoen zijn opgenomen, al wordt hier wel verwezen naar een adres dat buiten het plangebied is gelegen.

Hierover is contact geweest waarbij is aangegeven dat het plan zal worden verduidelijkt.

Datum

6 maart 2012

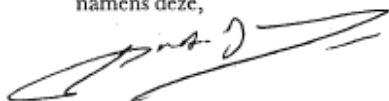
Ons kenmerk

C2063360/2902977

3. Conclusie

Om onduidelijkheid over al dan niet strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten weg te nemen, vragen wij u het bestemmingsplan aan te passen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling



5.2.2. Waterschap Aa en Maas



Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GS 's-Hertogenbosch

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

Gemeente Gemert-Bakel
t.a.v. de heer van Berlo
Postbus 10000
5420 DA GEMERT



Datum	7 februari 2012
Ons kenmerk	308245
Doorkiesnr.	073 61 56 857 / Raymond van Mol
Onderwerp	Reactie bestemmingsplan Stedelijk Gebieden herziening april 2012

Geachte heer Van Berlo,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Stedelijke gebieden buitengebied herziening oktober 2011".

Het plan

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke initiatieven opgestart. Hiervoor dient het bestaande bestemmingsplan te worden herzien. Het betreft de volgende initiatieven:

1. Heuvel 21, Gemert

Het plan omvat het vervangen van een bestaande woning, waarbij het bouwblok van de desbetreffende woning wordt verplaatst op het perceel.

Reactie:

Door de ontwikkeling neemt de verharding toe. De uitgangspunten voor hydrologisch neutraal ontwikkelen zijn berekend met de HNO-tool (bijlage 2, Heuvel 21). De uitkomsten ($11 \text{ m}^3 \text{ T}=10+10\%$, $15 \text{ m}^3 \text{ T}=100+10\%$) corresponderen niet met de getallen die zijn opgenomen in de toelichting. Graag de toelichting hier op aanpassen.

2. Pater Rossaertstraat 9, Elsendorp

Het betreft hier een wijziging van de bestemming bedrijf naar de bestemming dienstverlening.

Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

Werken met water. Voor nu en later.





3. Ripseweg 9, Elsendorp

Het perceel aan de Ripseweg 9 is bestemd als bedrijf t.b.v. milieucategorie 1 en 2 bedrijven met daarbinnen twee bouwvlakjes waarbuiten niet bebouwd mag worden. Omdat de huidige bouwvlakjes te klein zijn om als bedrijfskavels uit te kunnen geven, is het nodig deze te verwijderen. Daarnaast dienen enkele kleinere omissies in het bestemmingsplan worden aangepast. Het betreft het bestemmen van een groenstrook; zendmast; LPG vulpunt met bijbehorende contouren en de contour van een nabijgelegen tankstation.

Reactie:

Het plangebied grens aan een leggerwaterloop (zie bijlage). Naast de leggerwaterlopen is aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig. Wij verzoeken u deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

4. Molenakkerstraat, Gemert.

Het voornemens is om op de locatie hoek Molenakkerstraat - President John F. Kennedystraat in Gemert een gebouw met vijftien appartementen te realiseren. Het plan betreft een gedeeltelijke functiewijziging van een bestaand gebouw. De waterparagraaf zoals opgenomen in het voorgaande bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010' (deelplan Oliemolen) is onverkort van kracht en als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

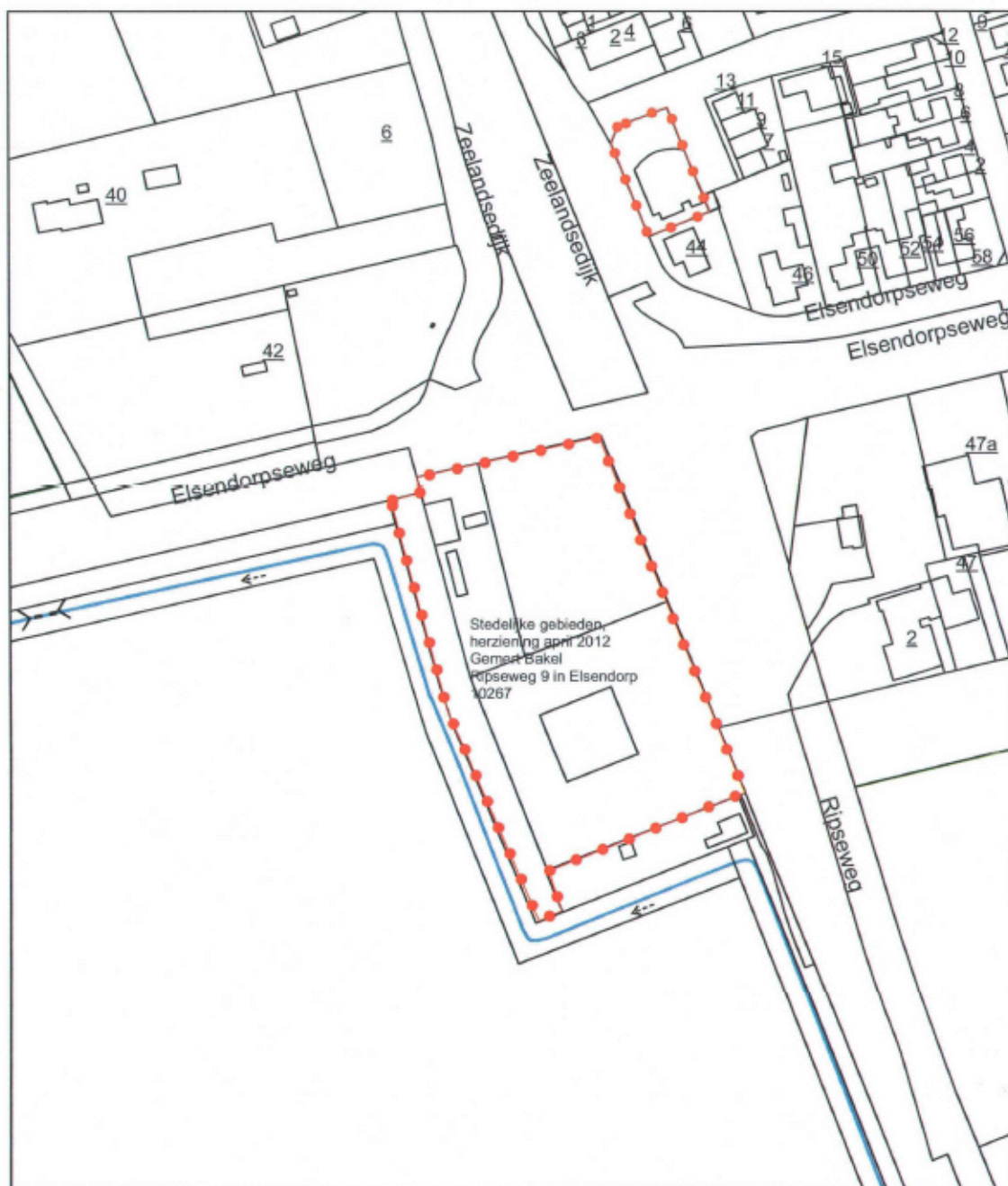
Reactie: Wij hebben geen op- of aanmerkingen op dit plan.

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

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

drs. T.J. Boer 

Werken met water. Voor nu en later.



Bijlage 1: Ripseweg 9, Elsendorp

Watergangen beheerregister

Categorie

- Primair
- Secundair
- Kanaal

5.3. Zienswijzen: P.M.

5.4. *Ambtshalve aanpassingen: P.M.*