Bijlagen: Molenakkerstraat

Bestemmingsplan
“Gemert-Bakel Stedelijke gebieden”

herziening april 2012

.

Inhoudsopgave

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Parkeren

Ruimtelijke onderbouwing

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding **2**

1.1 Algemeen 2

1.2 Grens van het plangebied 2

1.3 Vigerende bestemmingsplan 2

1.4 Planopzet 2

1.5 Leeswijzer 3

Hoofdstuk 2 Beleidskader **4**

2.1 Rijksbeleid 4

2.2 Provinciaal beleid 4

2.3 Regionaal beleid 6

2.4 Gemeentelijk beleid 7

Hoofdstuk 3 Bouwplan **9**

3.1 Bouwplan 9

3.2 Verkeer en parkeren 9

3.3 Duurzaamheid 10

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten **11**

4.1 Geluid 11

4.2 Bodem 11

4.3 Luchtkwaliteit 11

4.4 Externe veiligheid 12

4.5 Archeologie 12

4.6 Water 12

4.7 Ecologie 13

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplan **14**

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid **16**

6.1 Economische haalbaarheid 16

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid 16

Inhoudsopgave

1. Ruimtelijke onderbouwing
2. Parkeren

BIJLAGE 1: Ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Algemeen

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 vijftien 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. Met betrekking tot het vigerend bestemmingsplan word verwezen naar paragraaf 1.3 van deze toelichting.

1.2 Grens van het plangebied

Het plangebied ligt op de hoek Molenakkerstraat-President John Kennedystraat waar voorheen een politiebureau was gevestigd. Voor deze locatie is door de gemeente Gemert – Bakel een omgevingsvergunning afgegeven om conform het vigerende bestemmingsplan 12 appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische jongeren, één gemeenschappelijke ruimte en een maatschappelijke voorziening te realiseren.

Het plangebied krijgt de naam ‘Oliemolen 1e herziening’ , refererend aan het gebied waarvan het voormalige politiebureau deel uitmaakt.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

De bestemmingen van de gronden waarop Stichting Goed Wonen de nieuwe plannen wil realiseren zijn geregeld in het vigerend bestemmingsplan ‘Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010’ (deelplan Oliemolen) dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel op 15 december 2010. Dit plan vervangt een aantal voorschriften van ‘Stedelijke gebieden Gemert-Bakel – herziening oktober 2010’ en geeft met name bouwmogelijkheden voor drie extra appartementen in de sociale huursector ten behoeve van (licht) autistische jongeren.

1.4 Planopzet

Het bestemmingsplan ‘Oliemolen 1e herziening’ is zodanig van opzet dat het duidelijke kaders biedt in het gebruik van het plan. Deze kaders worden bepaald door de artikelen 3.1. van de Wet ruimtelijke ordening (hierna Wro) en 1.2.1. en 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) genoemde onderdelen waarin een bestemmingsplan tenminste dient te voorzien:

- Verbeelding: Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen in het plangebied aangegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.

- Regels: Hierin is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, bouwwerken en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming zijn doelen of doeleinden aangegeven.
- Toelichting: In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van het in artikel 3.1.6 Bro genoemde onderzoek (bestaande toestand en mogelijke en gewenste ontwikkeling) opgenomen. Daarnaast dienen de uitkomsten van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro deel uit te maken van de toelichting.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat het beleidskader toegelicht, uitgesplitst in het rijksbeleid, het provinciale beleid en het regionale/gemeentelijke beleid. Hoofdstuk 3 beschrijft het bouwplan. Hoofdstuk 4 gaat vervolgens in op de milieuplanologische aspecten. De juridische regeling wordt toegelicht in hoofdstuk 5. Ten slotte komt in hoofdstuk 6 achtereenvolgens de economische uitvoerbaarheid respectievelijk de maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (in werking getreden op 27 februari 2006) zijn de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland vastgelegd. Daarbij gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020 met een doorkijk naar 2030.

De nota heeft vier algemene doelen: versterken van de economie (oplossen van ruimtelijke knelpunten), krachtige steden en een vitaal platteland (bevordering leefbaarheid en economische vitaliteit in stad en land), waarborging van waardevolle groengebieden (behouden en versterken natuurlijke, landschappelijke en culturele waarden) en veiligheid (voorkoming van rampen). De vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd. Het accent verschuift van ‘toelatingsplanologie’ naar ‘ontwikkelingsplanologie’. ‘Ruimte voor ontwikkeling’ betekent ook dat het rijk ruimtelijke waarden van nationaal belang waarborgt en mogelijkheden creëert om die te kunnen behouden en ontwikkelen.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en dit niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Iedere overheidslaag moet in staat worden gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken.

Voor heel Nederland wordt een beperkt aantal generieke regels gehanteerd ter handhaving van de basiskwaliteit. Dat wil zeggen een heldere ondergrens op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid integraal en concreet gestalte te geven en integraal op elkaar af te stemmen zowel bij planvorming als uitvoering en daarmee te zorgen voor basiskwaliteit.

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.

2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 is de Structuurvisie Ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant vastgesteld, de Structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving van de provincie Noord-Brabant. De structuurvisie geeft de samenhang weer van het beleid op het gebied van milieu, verkeer & vervoer en water. Het gedachtegoed uit het ontwerp Provinciaal Milieubeleidsplan (juni 2010), het Provinciaal Verkeers- en Vervoersplan (2006) en het Provinciaal Waterplan (2009) zijn in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening opgenomen en verwerkt. In de Structuurvisie zijn alleen de ruimtelijk relevante hoofdlijnen uit deze andere strategische plannen opgenomen. Een verdere detaillering van het beleid staat in de plannen zelf.

Daarnaast houdt de Structuurvisie rekening met het provinciaal beleid op economisch, sociaal-cultureel en ecologisch vlak; zoals het advies voor het opstellen van een ‘Ruimtelijk Economische Visie’, de ‘Cultuurhistorische Waardenkaart’ en het ‘Natuur- en Landschapsoffensief’.

Doelen structuurvisie

De planlocatie is gelegen in bestaand Stedelijk gebied, daarom zal hierna alleen ingegaan worden op het doel van de structuurvisie met betrekking tot het stedelijk gebied. Het doel is om het stedelijke gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en daarnaast de groene en blauwe waarden van de provincie te versterken om zo duurzame ruimtelijke ontwikkeling te waarborgen. De karakteristieke afwisseling tussen stad en land moet daarom behouden blijven en versterkt worden.

De provincie Noord-Brabant vindt het belangrijk dat er verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en voor de kernen in het landelijk gebied. Op deze wijze wordt er bijgedragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de diversiteit van de woongebieden.

Bij de opgave voor wonen en werken wordt het accent sterker verlegd naar de te ontwikkelen kwaliteiten, de inzet op herstructurering en het beheer van het bestaand stedelijk gebied. In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Op de Structurenkaart bij de Structuurvisie is het plangebied gelegen in de zone ´Kernen in het landelijk gebied´. In deze kernen wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen. De provincie vraagt de gemeente om in regionaal verband afspraken te maken

over de verdeling van het programma van wonen en werken. Zie hiervoor ook paragraaf 2.3.1.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat er alleen voorzieningen worden gevestigd die qua aard, schaal en functie passen. Dit zijn voorzieningen met een lokaal verzorgingsgebied.
Het plangebied ligt volgens de structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening binnen een kern in het landelijk gebied, namelijk de kern Gemert. Doordat de ontwikkeling plaatsvindt binnen een kern, het een herontwikkeling betreft van een bestaand gebouw en er gebouwd wordt voor de eigen behoefte is het plan in lijn met de voorwaarden zoals verwoord in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

2.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een ‘Provinciale planologische verordening’.

De provincie Noord-Brabant heeft er voor gekozen om een ‘Verordening Ruimte Noord – Brabant’ op te stellen. De Verordening Ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten binnen de structuurvisie.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 17 december 2010 de Verordening Ruimte vastgesteld. De Verordening is op 8 maart 2011 in werking getreden. De Verordening bestaat uit tekst en kaartmateriaal. De tekst bevat regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen., projectbesluiten en beheersverordeningen. Aan de hand van het kaartmateriaal kan worden vastgesteld waar welke regels van toepassing zijn.

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 bouwmogelijkheden 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. Met het omzetten van maatschappelijke doeleinden naar appartementen op een bestaande bouwlocatie wordt aan de geschetste randvoorwaarden voldaan. Onderhavige ontwikkeling voldoet ook aan artikel 3.5 van de Verordening Ruimte waar de regels voor nieuwbouw van woningen zijn opgenomen.

2.3 Regionaal beleid

2.3.1 Regionaal Woningbouwprogramma (SRE)

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.

2.4 Gemeentelijk beleid

2.4.1 Structuurvisie+ ‘Duurzaam Verbinden’ 2011-2021

De Structuurvisie+ is op 29 juni 2011 door de gemeenteraad 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.

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.

2.4.2 Woonvisie

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 maatregen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooien. 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.

2.4.3 Woningbouwprogramma

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

Hoofdstuk 3 Bouwplan

3.1 Bouwplan

Het plan ‘Oliemolen 1e herziening’ omvat een herontwikkeling van de locatie waar in het voorgaande bestemmingsplan 13 appartementen voor autistische jongeren in de sociale huur en een maatschappelijke functie waren opgenomen. Het betreft hier zelfstandige appartementen zonder zorgfunctie (2e en 3e bouwlaag) en een ruimte voor een maatschappelijke functie (1e bouwlaag). De appartementen zijn kleinschalig en hebben extra grote buitenruimten. Daarmee blijven ze ook op langere termijn passend binnen de wensen.

Het nieuwe bouwplan voorziet niet meer in de realisatie van 12 appartementen en een maatschappelijke functie. In het nieuwe plan wordt de maatschappelijke functie vervangen door drie extra appartementen in de sociale huursector ten behoeve van autistische jongeren.

Figuur 1: Het plangebied rood omcirkelt

3.2 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.

3.3 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 duurzaamheidmaatregelen is dat bij de isolatie van de woningen een Rc-waarde wordt gehanteerd die hoger is dan het minimum van 2,5m^2 K/W.

Hoofdstuk 4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Geluid

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.

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.

4.2 Bodem

Het bouwplan betreft een functiewijziging binnen een bestaande bestemming. Omdat er geen gronden worden geroerd is een bodemonderzoek niet vereist.

4.3 Luchtkwaliteit

In hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer zijn per 15 november 2007 luchtkwaliteitseisen opgenomen (Staatsblad 2007, nummer 414, 434). De betreffende artikelen van de Wet milieubeheer worden in de regel aangeduid als “Wet luchtkwaliteit”.

In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Conform artikel 5.16 van de Wet milieubeheer zijn bestuursorganen verplicht om bij de uitoefening van hun bevoegdheden de grenswaarden van de in de Wet genoemde stoffen in acht te nemen.

Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

- *Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb. 2007, 440).*
- *Ministeriële regeling: “Niet in betekenende mate” (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218).*
- *Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).).*

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip “niet in betekenende mate”. Indien voldaan wordt aan deze regels dan kan een ruimtelijke ontwikkeling zonder verdere toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Sinds het inwerking treden van het NSL is het begrip “niet in betekenende mate” gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10 (Besluit nibm, artikel 2).

In de Regeling nibm is in artikel 4 invulling gegeven aan artikel 4 van het Besluit nibm en een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die nibm bijdragen aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen kan een plan dus zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): “een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.” Plan ‘Oliemolen 1^{e}

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

4.4 Externe veiligheid

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.

4.5 Archeologie

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.

4.6 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.

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.

4.7 Ecologie

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.

Hoofdstuk 5 Bestemmingsplan

In dit hoofdstuk worden de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels voor zover nodig van een nadere toelichting voorzien. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is.

De bij dit plan behorende planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

Hoofdstuk 1 Inleidende regels
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
Hoofdstuk 3 Algemene regels;
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1: begrippen; de in de planregels gebezigde begrippen worden hierin omschreven ter voorkoming van misverstanden of verschil in interpretatie.

Artikel 2: wijze van meten; een omschrijving van de wijze waarop het meten dient plaats te vinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3: Verkeer
Artikel 4: Wonen
Artikel 5: Waarde Archeologie

De bestemmingen zijn als volgt opgebouwd:

- een bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- ontheffing van de bouwregels;
- aanlegvergunning;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6: Anti-dubbeltelregel
Artikel 7: Algemene afwijkingsregels
Artikel 8: Algemene procedureregels

Artikel 9: overige regels zoals andere wettelijke regelingen; hier wordt verwezen naar de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan geldende wettelijke regelingen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10: overgangsrecht; overgangsbepalingen met betrekking tot bebouwing respectievelijk het gebruik van gronden en opstallen.

Artikel 11: slotregel: dit artikel geeft de titel van de planregels aan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische 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.

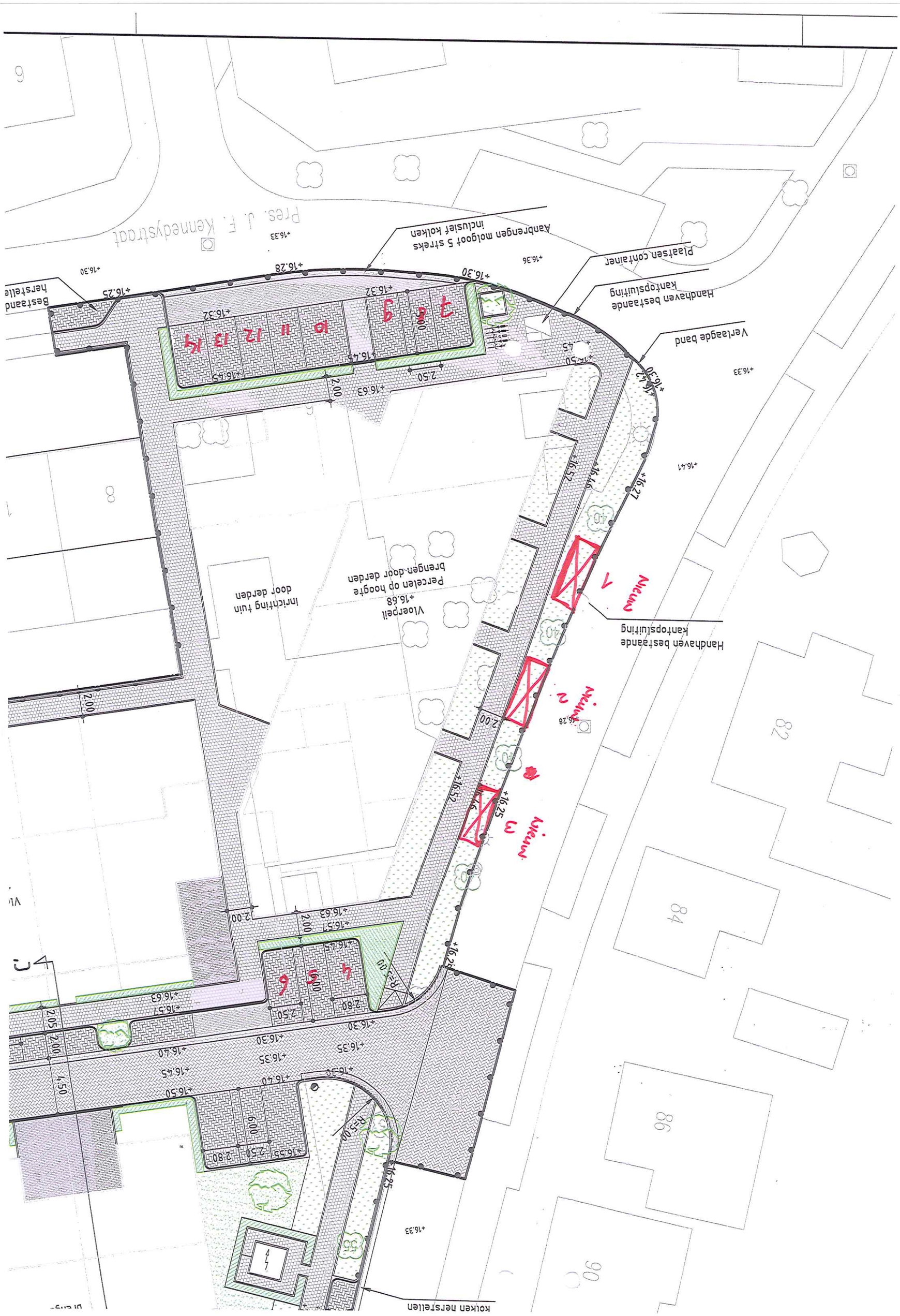
Onderhavig bestemmings- en bouwplan worden gefinancierd door de Stichting Goed Wonen. Goed Wonen is voor het volgen van de procedure leges verschuldigd conform de legesverordening van de gemeente Gemert-Bakel. Op basis van artikel 6.2.1 onder d van het Besluit ruimtelijke ordening is voor het volledige 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.

6.2 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.

2. Parkeren


Handhaven bestaande kantopsluiting
Nieuw 1
Nieuw 2
Nieuw 3
Vloerpeil +16.68
Perceel op hoogte brengen door derden
Inrichting tuin door derden
Verlaagde band
Handhaven bestaande kantopsluiting
Plaatsen container
Aanbrengen molgoot 5 streeks inclusief kolken
Bestrand hersteller
Pres. J. F. Kennedystraat
kolken hersteller
1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14
82
84
86
90