



stedenbouw +  
ruimtelijke

ontw **Ruimtelijke onderbouwing**  
**De Hoef 16**  
**Gemert**

stedenbouw +  
ruimtelijke  
ordening

+ ontwikkelingsmanagement

stedenbouw  
ordening

+ stedenbouw

# De Hoef 16

## Gegevens over het plan:

Plannaam: De Hoef 16  
Identificatienummer: NL.IMRO.1652.Stedelijk042013-ON01  
Status: Ontwerp  
Datum: 26 februari 2013

## Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Bouwbedrijf Raaijmakers  
Contactpersoon opdrachtgever: M. Schellen  
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel  
Behandelend ambtenaar: J. Verleijdsdonk  
Projectleider Buro SRO: M. Geerts  
Projectnummer Buro SRO: 32.50.03

## Gegevens Buro SRO:

### **Vestiging Arnhem**

Bezoekadres: Sweerts de Landasstraat 50  
6814 DG te Arnhem  
Telefoon: 026 – 35 23 125  
e-mail algemeen: arnhem@buro-sro.nl

[www.Buro-SRO.nl](http://www.Buro-SRO.nl)



# Inhoudsopgave

<b>Ruimtelijke onderbouwing</b>	<b>5</b>	
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
1.1	Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Het initiatief</b>	<b>8</b>
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>12</b>
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>18</b>
4.1	Milieu	18
4.2	Water	22
4.3	Verkeer	24
4.4	Ecologie	25
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	26
4.6	Economische uitvoerbaarheid	28
<b>Hoofdstuk 5</b>	<b>Vooroverleg</b>	<b>30</b>
<b>Hoofdstuk 6</b>	<b>Conclusie</b>	<b>31</b>
<b>Bijlagen bij toelichting</b>		<b>33</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Onderzoek geur</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Memo Water</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Quickscan Flora en fauna</b>	<b>33</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Van beknopte geschiedenis van de textielnijverheid in Gemert tot een aanbeveling in 2013</b>	<b>33</b>



# **Ruimtelijke onderbouwing**



# Hoofdstuk 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding voor de ruimtelijke onderbouwing

Aan de westzijde van de bebouwde kom van Gemert ligt achter de woning aan De Hoef 16 een leegstaand voormalig bedrijfspand. Dit bedrijfspand maakte oorspronkelijk deel uit van een historisch fabriekscomplex. Al lange tijd is er geen bedrijf meer gevestigd, er ligt reeds een woonbestemming op het gebied. De initiatiefnemer heeft nu het plan opgevat om in dit historische maar in slechte staat verkerende pand twee woningen te realiseren.

De realisatie van woningen op deze locatie past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het initiatief beschreven en wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Onderhavig plan De Hoef 16 wordt opgenomen in het overkoepelende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013", middels de halfjaarlijkse herzieningsslag.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan De Hoef in Gemert, een rustige straat net even ten westen van de bebouwde kom van Gemert. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Luchtfoto met ligging plangebied (bron: Bing Maps)

## 1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 wordt het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Tevens wordt in dit hoofdstuk ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 5 is verslag gedaan van het wettelijk vooroverleg en wat er naar aanleiding hiervan is gewijzigd. In het laatste hoofdstuk 6 wordt geconcludeerd en afgewogen of het plan past binnen de beleidskaders en of het plan uitvoerbaar is.

## Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

### 2.1 Huidige situatie

De locatie is gelegen aan de westzijde van de bebouwde kom van Gemert. De locatie maakt onderdeel uit van het fraaie landschap dat achter het kasteel van Gemert is gelegen. Ten westen van de locatie ligt de belangrijke ontsluitingsweg West Om. De Hoef zelf is een rustig straatje, waar nauwelijks doorgaand verkeer aanwezig is. Ten westen van de locatie, langs De West Om, is het terrein van de Scouting gesitueerd. Op bijgevoegde luchtfoto is iets van deze situatie te zien.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)

Het gebouwencomplex aan De Hoef heeft een bijzondere geschiedenis. Het pand is in 1881 gebouwd als bontweverij met alle onderdelen die voor een textiel fabriek van belang zijn. Na verschillende keren in andere handen te zijn overgegaan, is in 1935 na jaren van leegstand besloten het bedrijfsgedeelte langs De Hoef om te bouwen tot woningen. In totaal werden er naast de bestaande woning van de werkmeester 5 woningen mogelijk gemaakt. In totaal zijn er in het complex dus 6 woningen aanwezig. Aan de westzijde van het complex is ook nog een gedeelte van het oude complex als bedrijfspand in gebruik geweest. Om dit bedrijfsgedeelte gaat het in onderhavig initiatief. bijgevoegd zijn enkele foto's die een beeld geven van het pand.





Vooraanzicht De Hoef 16 met rechts bedrijfspand



Straatbeeld De Hoef



Vooraanzicht pand

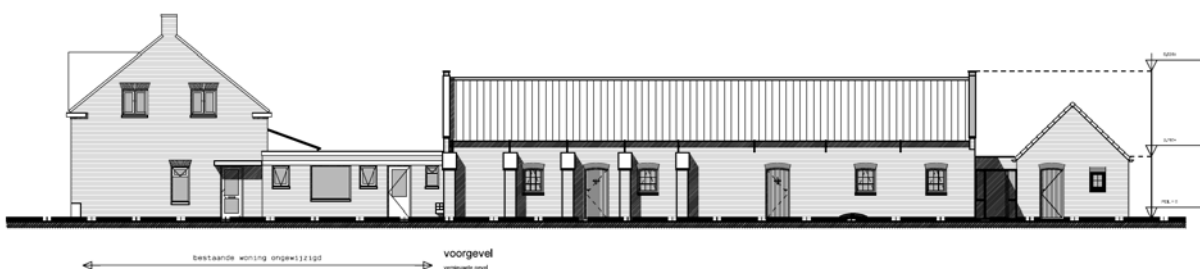


Gedeelte van zijaanzicht pand

Het pand staat leeg en is deels in slechte staat. Om het te bewaren voor de toekomst is het belangrijk dat er een duidelijke en duurzame bestemming aan het pand wordt gegeven. In 2008 is reeds een verzoek ingediend voor een monumentenvergunning voor dit gedeelte. Deze vergunning is nog niet verleend in afwachting van de plannen van de initiatiefnemer voor deze locatie.

## 2.2 Toekomstige situatie

De initiatiefnemer heeft een ontwerp gemaakt voor het realiseren van twee woningen in het bestaande pand. Daartoe zijn op enkele plekken aanbouwen voorzien, die zorgen voor voldoende gebruikruimte en lichtinval. Bijgevoegd zijn enkele impressies van het pand.

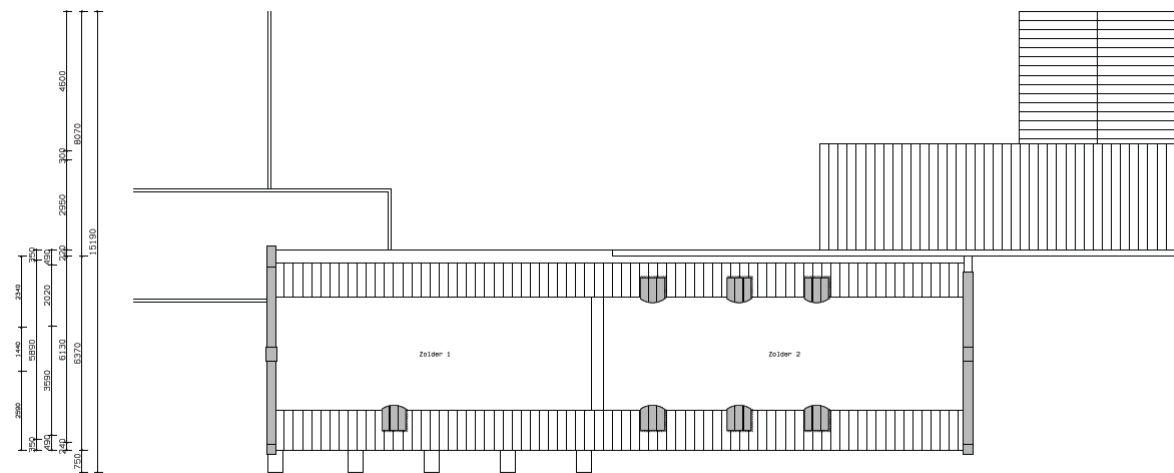


Impressie zijgevel westzijde (vanaf De Hoef zichtbaar)

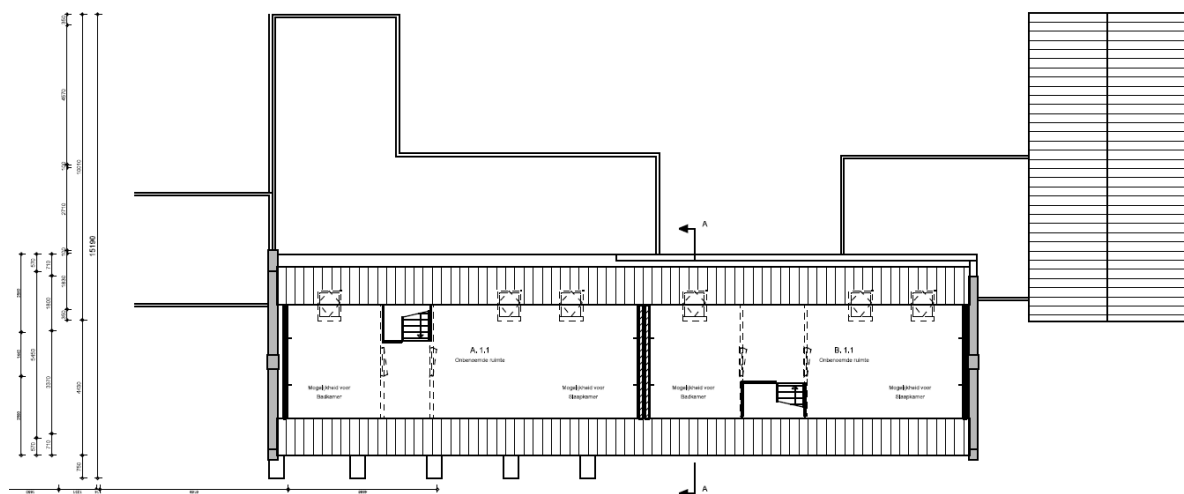


Impressie zijgevel met uitbouwen (oostzijde)

De aanbouwen worden gerealiseerd aan de oostzijde van het pand. Deze zijde ligt vanaf De Hoef gezien achter de woningen en is dus vanaf de weg niet zichtbaar. Het aanzien van het historische pand verandert vanaf de openbare ruimte dus nauwelijks.



Plattegrond bestaande situatie met bestaande uitbouwen



Plattegrond nieuwe situatie met nieuwe uitbouwen

In de bijgevoegde tekeningen van de plattegrond is te zien dat het gebouwde oppervlak slechts in geringe mate toeneemt. In totaal neemt het bebouwde oppervlak met ongeveer 60 m<sup>2</sup> toe.

De buitenruimte wordt voor een deel (half)verhard, aangezien er ook parkeerruimte op eigen terrein nodig is. Naast deze inrit is een groene ruimte aanwezig met een semi-openbaar karakter. De woningen hebben een eigen privé buitenruimte in de vorm van een patio. De groene ruimte wordt dus niet gebruikt als tuin. Hier kan ook waterberging plaatsvinden.

Het gebouw op de locatie De Hoef 16 is een beeldbepalend pand. Dit betekent dat nadere eisen worden gesteld aan de beeldkwaliteit. Het is belangrijk dat het aanzicht aan de voor- en zijkant zoveel mogelijk ongewijzigd blijft. Dit betekent dat de grote poort aan de voorzijde behouden moet blijven, bijvoorbeeld met een oplossing in de vorm van een loopdeur in de houten pui (wordt nader onderzocht). Ook het aanzicht van het dak moet gehandhaafd blijven, er zijn geen dakkappen aan de openbare zijde gewenst en het materiaalgebruik bestaat uit gebakken pannen.

De initiatiefnemer is voornemens dit plan te realiseren met respect voor de cultuurhistorische waarde. Realisatie van woningen zorgt voor behoud van het pand op de langere termijn. Dit is dan ook een belangrijke reden om mee te werken aan dit plan. Na realisatie (of vergunningverlening) zal het pand de status van gemeentelijk monument verkrijgen.

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

### 3.1 Rijksbeleid

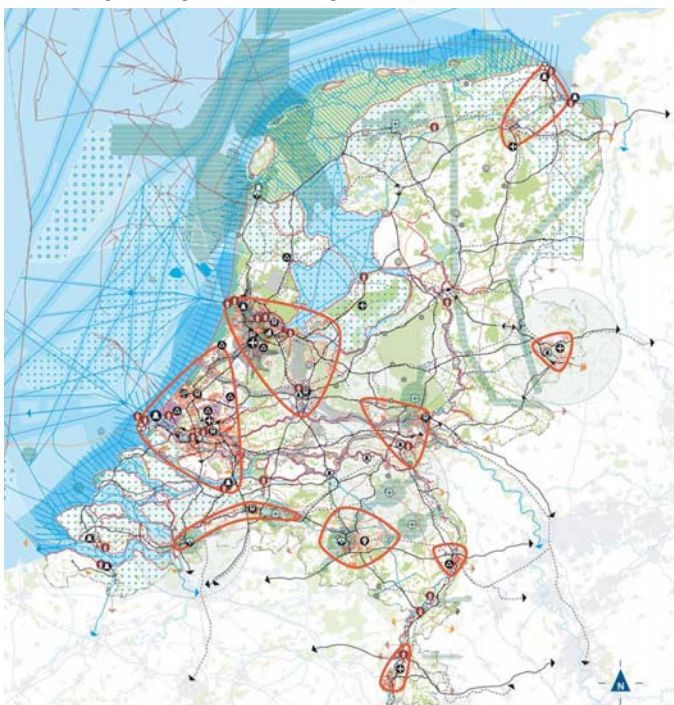
#### Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte(SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden accenten geplaatst op het gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

Het rijk richt zich op bereikbaarheidsvraagstukken van nationale betekenis zoals (spoor) wegen, (buis) leidingen en mainports als Schiphol en de (zee)havens. Voorts richt het Rijk zich op (water) veiligheidsprojecten.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Dat houdt in dat eerst gekeken moet worden of er vraag is naar een nieuwe ontwikkeling. Als dat het geval is dient eerst gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past. Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van zorgvuldige inpassing en optimale bereikbaarheid.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstructuur

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en geeft daarmee dwingende regels voor ruimtelijke ordening op provinciaal en lokaal niveau.

### **Planspecifiek**

De SVIR richt zich op vraagstukken welke van invloed zijn op het nationaal functioneren. Het betreft hier onder andere het infrastructuurnetwerk van wegen, spoor, buisleidingen en water. Het voorliggend initiatief is op een dusdanig laag abstractieniveau dat dit geen invloed heeft op het nationaal belang. Het Barro geeft geen regels voor het plangebied.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **Verordening Ruimte**

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

### **Planspecifiek**

Artikel 2.1 van de Verordening Ruimte 'Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit' en artikel 2.2 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' zijn belangrijke algemene regels die gelden voor elk plan wat ondernomen wordt. Met de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' worden ook activiteiten bedoeld die gericht zijn op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen (artikel 2.2 lid 3 sub c).

De Hoef maakt onderdeel uit van het gebied 'Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied'. In artikel 11.1 van de verordening is geregeld dat er in het buitengebied geen woningen mogen worden toegevoegd, waarbij een uitzondering wordt gemaakt als er sprake is van: 'de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing'.

Gezien het bovenstaande kan gesteld worden dat onderhavig initiatief, dat gericht is op het behoud van een cultuurhistorisch waardevol object, past binnen de uitgangspunten van Verordening Ruimte.

### **Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)**

De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

#### **Planspecifiek**

In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van twee woningen in een bestaand en leegstaand pand. Er is dus sprake van hergebruik van een bestaand gebouw en het ruimtebeslag neemt nauwelijks toe. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### **Geldend bestemmingsplan**

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011, vastgesteld op 29 juni 2011.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011 (bron: [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl))

De bestemming van het plangebied is reeds 'wonen' en ook ligt het gebouw binnen het bouwvlak. Het is echter niet toegestaan om op de voor 'Wonen' bestemde gronden nieuwe hoofdgebouwen ten dienste van wonen te bouwen, tenzij het vervangende nieuwbouw betreft. De toevoeging van 2 nieuwe woningen in een bijgebouw is dus niet toegestaan. Aandachtspunt is verder de opgenomen 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' die geldt voor de woningen De Hoef 6-16. Ook de bijgebouwen op de locatie De Hoef 16 vallen onder deze beschermingsmaatregel.

### **Woonvisie 2009-2015**

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen.

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

### **Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022**

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad 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.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader

voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad.

- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Hieronder wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw in Gemert-Bakel. In het plangebied zijn 2 woningen gepland. Het gaat om twee koop- of huurwoningen (nader te bepalen) op kavels van ca. 170-250 m<sup>2</sup> (woning plus patio) en een semi-openbare buitenruimte.

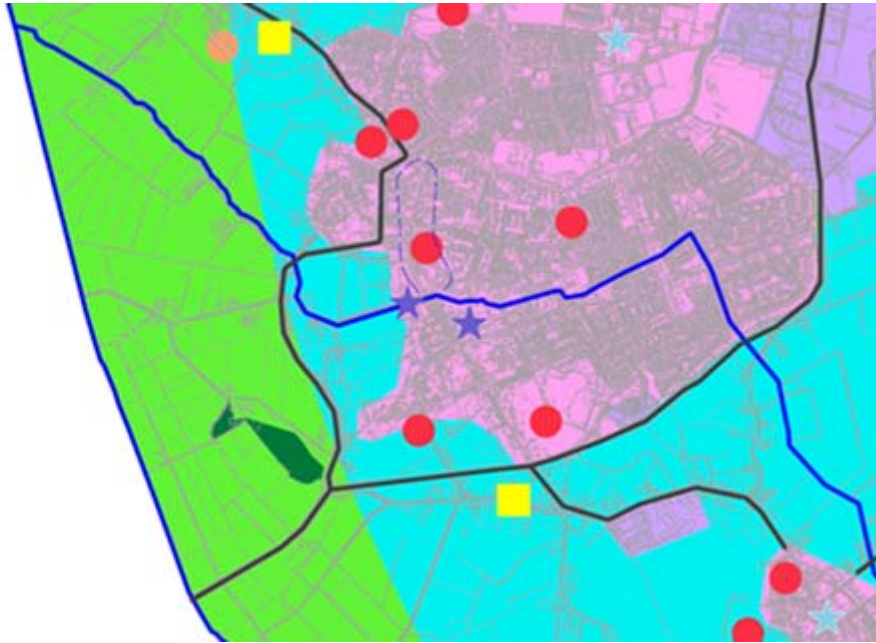
Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

In onderhavig project is behoud van een cultuurhistorisch belangrijk object het uitgangspunt voor het meewerken aan het initiatief. De Woonvisie en het Regionaal woningbouwprogramma doen geen uitspraken over de betreffende situatie. De woningen zijn echter zeer geschikt voor senioren, één van de doelgroepen die in de woonvisie als belangrijk genoemd wordt.

### **Structuurvisie+**

De structuurvisie+ geeft de richting aan die de gemeente voor de komende jaren inslaat en vormt de basis voor nieuwe beleidsdocumenten. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.





Uitsnede structuurvisie Gemert-Bakel met blauw gekleurde zone ter hoogte van plangebied

Op de verbeelding bij de Structuurvisie+ is aangegeven dat de locatie rondom De Hoef valt onder 'Primair woon- en leefgebied'. In de Structuurvisie+ wordt tevens aangegeven dat cultuurhistorie van belang is. De gemeente wil oude gehuchten versterken. Bij ruimtelijke opgaven en uitbreidingen aan de dorpsranden staan de bestaande structuur en de dorps karakteristiek centraal. Cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt, het zijn unieke selling points. Doel is de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren. De ontwikkeling van onderhavig initiatief past in dit streven.

### **Parkeernota**

De gemeente heeft een parkeernota opgesteld, waarin het gemeentelijke parkeerbeleid is beschreven. Een adequaat afgestemd parkeerbeleid vormt een sturingsmiddel om tot een juiste en evenwichtige balans te komen en keuzes te maken om het parkeren in Gemert-Bakel, en in het bijzonder de centra, op een goede wijze te regelen.

Binnen de gemeente Gemert-Bakel worden richtlijnen voor parkeren in relatie tot de gebruiksfunctie aangehouden. Het uitgangspunt is dat de algemene parkeernorm ligt op 1,7 parkeerplaats per woning. Daarvan dient minimaal 0,7 parkeerplaats in de (semi-) openbare ruimte te worden gerealiseerd, met als gevolg dat er maximaal 1 p.p. op eigen terrein kan worden gerealiseerd. In de openbare ruimte dienen parkeerplaatsen te worden gerealiseerd vanwege frictie en gecombineerd gebruik. Er geldt een uitzondering voor starterswoningen en seniorenwoningen, hiervoor is 1 parkeerplaats per woning voldoende.

Het beoogde initiatief ligt buiten de bebouwde kom van Gemert. Om de woningen te bereiken, wordt een oprit aangelegd die voldoende ruimte biedt voor de benodigde aantallen parkeerplaatsen (bij 2 woningen 3,4 parkeerplaatsen). De kavel biedt voldoende ruimte om dit op een goede manier op te lossen. Gezien de ligging in het buitengebied geldt deze oprit als semi-openbaar en wordt aan de parkeernorm voldaan (zie ook paragraaf 4.3).

## Hoofdstuk 4      Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

### 4.1      Milieu

#### 4.1.1    Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

#### **Planspecifiek**

In onderhavige situatie is sprake van een gebied waar reeds lange tijd een woonbestemming van kracht is. Gezien het feit dat de woonbestemming in het verleden is verleend, kan er van worden uitgegaan dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie van wonen. In dit initiatief worden woningen toegevoegd op dezelfde woonbestemming. De bodemkwaliteit hoeft daarom niet opnieuw onderzocht te worden. Het initiatief wordt daarmee op het gebied van bodem uitvoerbaar geacht.

#### 4.1.2    Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). 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 m<sup>3</sup>) 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 betekenende mate bijdragen'.

#### **Planspecifiek**

Gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project, waarmee het uitvoerbaar is op het gebied van luchtkwaliteit.

### 4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
  - verzorgingstehuizen;
  - psychiatrische inrichtingen;
  - medische centra;
  - poliklinieken;
  - medische kleuterdagverblijven.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten 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.

#### Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaai. Ten westen van de locatie is de West-Om gelegen, een doorgaande verkeersweg. De 48dB-contour van deze weg ligt op 60 meter vanuit het hart van de weg. De beoogde woningen liggen globaal op 120 meter afstand van de as van de weg. De woningen vallen dus buiten deze contour. Een akoestisch onderzoek is niet nodig en het initiatief is op het gebied van wegverkeerslawaai uitvoerbaar.

### 4.1.4 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucoutour 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 minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

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

### **Planspecifiek**

Er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

Voor wat betreft het aspect geluid is het ten westen van de locatie gelegen scoutingterrein belangrijk. Bij een dergelijk terrein moet er rekening worden gehouden met een indicatieve afstand van 30 meter buiten het bestemmingsvlak van de scouting (categorie 2). De afstand tussen de gevel van de woning en het bestemmingsvlak van het scouting-terrein is met 20 meter kleiner dan de indicatieve afstand van 30 meter. Echter, omdat aan de oostzijde van het scouting-terrein een brede strook met opgaande beplanting aanwezig is en omdat het scoutingterrein zelf niet zeer intensief gebruikt wordt is een goed woonklimaat in de twee woningen zeker te verwachten en kan op een afstand kleiner dan 30 meter gebouwd worden. Geluid afkomstig van bedrijven vormt geen belemmering en onderhavig initiatief is daarmee uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

### **4.1.5 Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen.

Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuw te bouwen woningen.

De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen, zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een geurverordening vastgesteld.

### **Planspecifiek**

Om te onderzoeken of het initiatief op het gebied van geurhinder uitvoerbaar is, is onderzoek verricht. Dit onderzoek is als bijlage opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de huidige locatie al geurgevoelig is en dat daarmee het realiseren van de woningen naar verwachting niet zal leiden tot beperking van omliggende bedrijven. Tevens zijn er al bestaande woningen die omliggende agrarische bedrijven beperken. Wel dient beoordeeld te worden of vanuit het aspect geur er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het realiseren van woningen op deze locatie. Uit het onderzoek blijkt dat de maximale hinder die bewoners ondervinden 8% bedraagt. Daarmee is er sprake van een goede milieukwaliteit. Realisatie van woningen aan de Hoef 16 wordt vanuit het woon- en leefklimaat dan ook aanvaardbaar geacht.

Het initiatief wordt hiermee op het gebied van geur uitvoerbaar geacht.

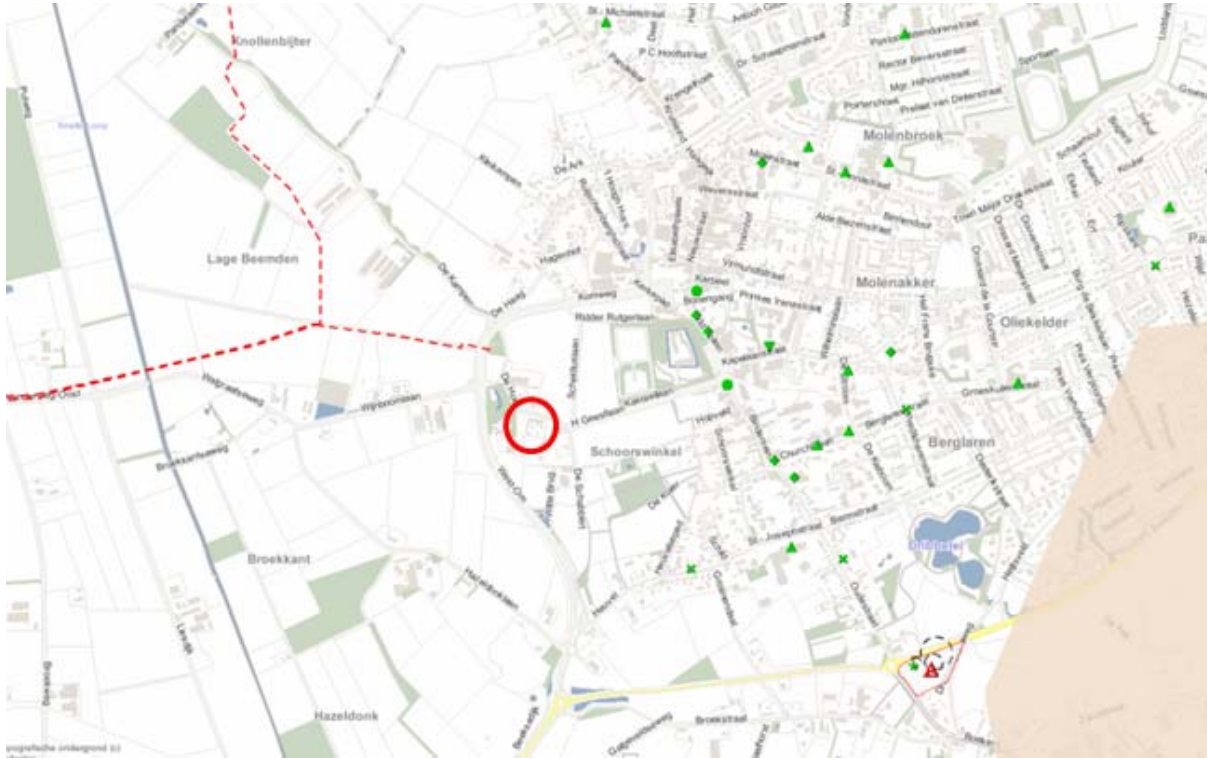
#### **4.1.6 Externe veiligheid**

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.

##### **Planspecifiek**

Via de website [risicokaart.nl](http://risicokaart.nl) kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Uitsnede [www.risiocokaart.nl](http://www.risiocokaart.nl)

Op het kaartje is te zien dat er ten noordwesten van de locatie De Hoef 16 (met een cirkel aangegeven) een gastransportleiding loopt, die eindigt in een gasverdeelstation. Het plangebied ligt echter op ruime afstand van deze gastransportleiding. Verder zijn er in de omgeving geen inrichtingen die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

## 4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

### *Waterbeleid voor de 21e eeuw*

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

### *Waterwet*

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

### *Nationaal Waterplan*

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

### **Watertoets**

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

### **Planspecifiek**

Voor dit plan is het beleid Waterschap Aa en Maas van belang. Het beleid is erop gericht dat nieuwe ontwikkelingen hydrologisch neutraal worden ontwikkeld. Dat betekent concreet dat onder meer het schone regenwater dat op verharde oppervlaktes valt niet in het vuilwaterriool afgevoerd wordt. In de huidige situatie valt het hemelwater op het dak en loopt het van het dak direct de grond in (er zijn geen dakgoten aanwezig). Het plan bestaat uit een uitbreiding van dit bestaande pand met circa 60 m<sup>2</sup>, ten behoeve van de uitbouwen van de woningen.

Als bijlage is een memo water opgenomen, die verschillende zaken behandelt die op het gebied van water belangrijk zijn.

Uitgangspunt van dit project is dat regenwater op het eigen terrein wordt opgevangen, net zoals in de huidige situatie het geval is. Daarbij is het toetsinstrumentarium voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen belangrijk. Om te berekenen hoeveel m<sup>3</sup> geborgen moet worden, is de HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas geraadpleegd. Volgens de afvoercoëfficiëntenkaart is de afvoercoëfficiëntie op de locatie De Hoef 16 0,33 (l/s/ha). De HNO-tool geeft dan aan dat de te bergen en/of infiltreren hoeveelheid hemelwater bij

T10+10%: 15 m<sup>3</sup> is. Hierbij is uitgegaan van een totale oppervlakte van het pand van 300 m<sup>2</sup>. Van belang hierbij is dat niet enkel met de toename van de bebouwing gerekend kan worden (zoals gebruikelijk), maar dat ook het bestaande pand meegenomen wordt. In de bestaande situatie heeft het pand geen dakgoten en loopt het water direct de bodem in. In de nieuwe situatie is dit niet wenselijk, het pand zal voorzien worden van dakgoten. Daarom is met de totale oppervlakte van het pand gerekend (circa 300 m<sup>2</sup>). Voor de inrit wordt uitgegaan van waterdoorlatende bestrating of grind. Op het terrein is naast deze inrit een groene ruimte aanwezig die wordt benut voor de benodigde waterberging. Deze ruimte is ruim 170 m<sup>2</sup> groot. Hierin is ruimte voldoende om de genoemde hoeveelheid waterberging in te passen. Dit kan op verschillende manieren:

- Ondergrondse infiltratievoorziening (grindkoffer, ondergrondse bergingskelder, kratten, of waterdoorlatende bestrating)
- Bovengrondse infiltratievoorziening (leegloopveld, vloeiveld, infiltratiegreppel of wadi)
- IT-riool

Aan de noordzijde van De Hoef loopt de Rips, die een belangrijke functie vervult in de waterhuishouding van het gebied. Bij zeer grote buien kan het hemelwater van het terrein op deze Rips overstorten. In overleg met de deskundige van gemeente en/of waterschap zal bepaald worden welke oplossing het beste kan worden gebruikt bij de locatie De Hoef 16 en welke consequenties dit heeft voor de terreininrichting. Het is bekend dat er ten westen van de kom Gemert enkele leemlagen in de grond aanwezig zijn. Dit zal ter plekke moeten worden bekeken en dit kan consequenties hebben voor het type waterberging dat wordt gekozen. Technische maatregelen kunnen daarbij noodzakelijk zijn.

Er ligt riolering onder vrij verval onder de weg. Er kan aangesloten worden ter hoogte van de rioleringsput gelegen ter hoogte van Hoef 16. Het riool is voldoende ruim bemeten om de geringe toename van twee woningen te verwerken.

Om verontreiniging van het (grond) water te voorkomen worden bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen toegepast.

Concluderend kan worden gesteld dat in onderhavig initiatief afkoppeling van hemelwater uitgangspunt is, waarbij het water op het eigen terrein wordt opgevangen en daarna wordt geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Via de HNO-tool is berekend hoeveel m<sup>3</sup> berging nodig is en geconcludeerd is dat het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen. Realisatie van het initiatief past binnen de uitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert en is daarmee uitvoerbaar.

### **4.3 Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De woningen zijn gelegen aan De Hoef en worden via deze straat en de nabij gelegen West-Om ontsloten. De Hoef heeft voldoende capaciteit om het verkeer van de twee toe te voegen woningen op te vangen. Parkeren gebeurt op eigen terrein. De oprit biedt voldoende ruimte om aan het gestelde aantal van 1,7 parkeerplaats per woning te kunnen voldoen (zie ook paragraaf 3.3). Onderhavig initiatief is, gezien het bovenstaande, uitvoerbaar op het gebied van verkeer.



## 4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

### Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

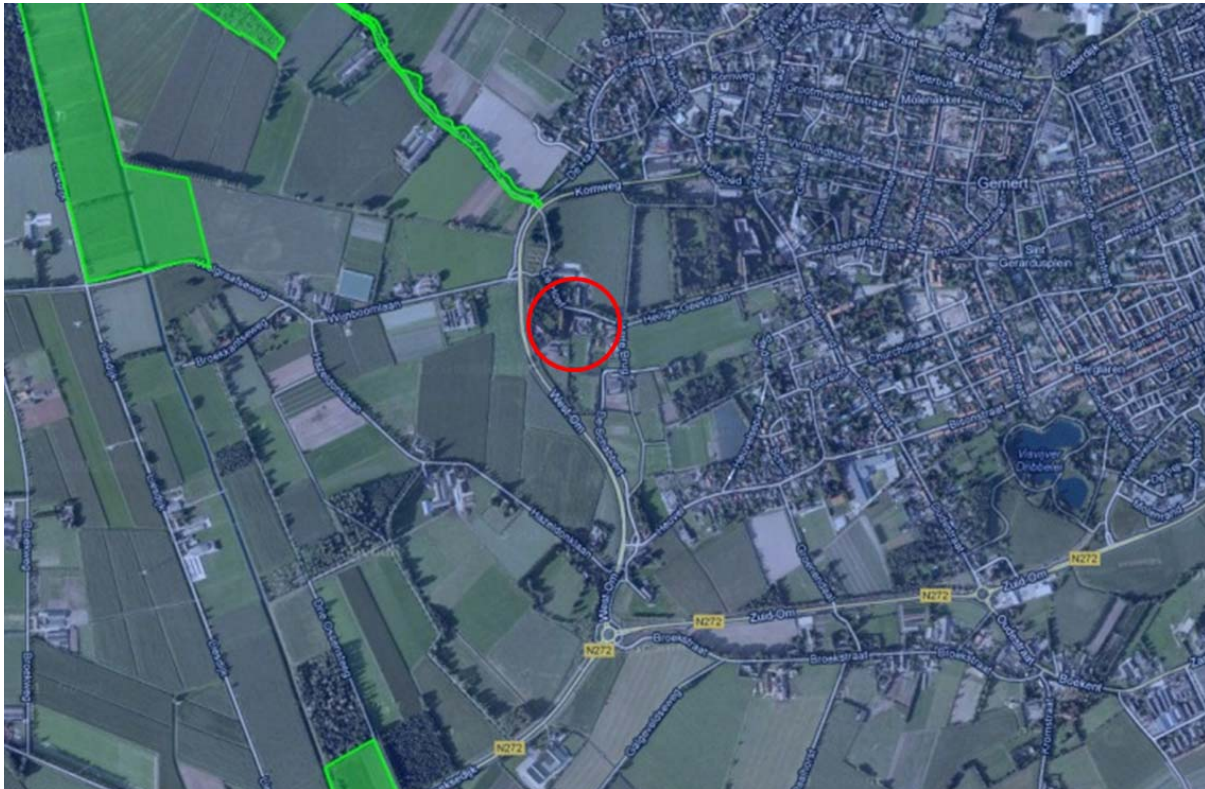
### Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

### Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website [synbiosys.alterra.nl/natura2000](http://synbiosys.alterra.nl/natura2000) geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied. Op grotere afstand richting het (noord)westen zijn gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur te zien. Soortbescherming ingevolge de Flora- en faunawet is wel van toepassing op het plangebied. Om dit te onderzoeken is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat er onder andere huismussen zijn aangetroffen. Ook is de locatie geschikt voor vleermuizen. In het kader van de Flora- en faunawet geldt dat altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van een Wro-procedure dient aannemelijk te zijn dat indien verstoring onvermijdelijk is, voldoende maatregelen genomen kunnen worden. In onderhavige situatie is dit het geval. De aangetroffen soorten en de leefplekken hiervan zijn door middel van enkele mitigerende maatregelen op een goede manier te beschermen of te compenseren. Het bestemmingsplan is hiermee op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

#### **4.5 Cultuurhistorie en archeologie**

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

## **Cultuurhistorie**

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

## **Archeologie**

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

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

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

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

## Planspecifiek

Om duidelijk te maken, dat de schuur cultuurhistorisch waardevol is, is een beschrijving gemaakt van de geschiedenis van de textielnijverheid in Gemert met een aanbeveling tot om ter behoud van het voormalige pakhuis annex kolenbergplaats van de voormalige stoomweverij Prinzen twee woningen te realiseren. De beschrijving "Van beknopte geschiedenis van de textielnijverheid in Gemert tot een aanbeveling in 2013" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het gebouw is het laatste en enige textielnijverheidsgebouw in Gemert dat nog in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm bestaat en zichtbaar is. Door ingetreden verval dreigt het leegstaande pand verloren te gaan. Alleen door middel van een kostbare restauratie kan het behouden blijven. Dat is mogelijk en verantwoord als het pand een economische functie krijgt om de restauratie te kunnen financieren. Het gegeven dat het pand al vanaf de oorsprong deel heeft uit gemaakt van het fabriekscomplex, het feit dat het complex in de jaren dertig van de vorige eeuw al grotendeels tot woningen is getransformeerd en de ligging van het pand in aanmerking nemend, is het zowel ruimtelijk als functioneel gezien tot woningen om te vormen. Zonder uitbreiding is het pand te klein om er twee voor de noodzakelijke financiering volwaardige, levensloopbestendige, woningen van te maken. De beoogde, overwegend transparante aanbouw aan de van de straatzijde niet zichtbare zijde doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en de uiterlijke verschijningsvorm van het pand.

Het pand zal na de goedgekeurde verbouwing aangewezen worden als gemeentelijk monument, zodat er gebruik gemaakt kan worden van de gemeentelijke regelingen, en om te zorgen dat het pand na de verbouwing als zodanig behouden blijft. Op de verbeelding krijgt het pand dan ook de aanduiding 'Gemeentelijk Monument'. Het initiatief zorgt voor het behoud van een deel van de voormalige textiel fabriek en dus ook de cultuurhistorische geschiedenis van Gemert. Dit initiatief past daarmee prima binnen het cultuurhistorisch beleid van de gemeente en is op dit vlak uitvoerbaar.

Voor wat betreft archeologie is het van belang te kijken naar de gemeentelijke archeologiebeleidskaart van de gemeente. Hierop is te zien dat onderhavige locatie valt in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht bestaat voor bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m<sup>2</sup> of die dieper gaan dan 40 cm onder maaiveld. In onderhavige situatie is dit niet aan de orde, een archeologisch onderzoek is niet nodig en het project is op dit gebied uitvoerbaar.

## 4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk 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 de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;

- 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.

### **Planspecifiek**

De herontwikkeling betreft een volledig particulier initiatief. Alle kosten die voortvloeien uit de planontwikkeling en -realisatie zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiervoor is een anterieure overeenkomst afgesloten tussen de bouwer en de gemeente. De risico's zijn in financiële zin aanvaardbaar, gezien de aard van het beoogde plan.

## Hoofdstuk 5 Vooroverleg

Bij brief van 6 februari 2013 heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en handhaving van de provincie Noord Brabant in het kader van het wettelijk vooroverleg op het overkoepelende bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013" gereageerd.

De directie adviseert om aan te tonen dat de schuur, waar het in het onderhavig initiatief om gaat, cultuurhistorisch waardevol is en vervolgens dat de verbouwing en vergroting bijdraagt aan behoud en herstel van dat (cultuurhistorisch) pand.

Om duidelijk te maken, dat de schuur cultuurhistorisch waardevol is, is een beschrijving gemaakt van de geschiedenis van de textielnijverheid in Gemert met een aanbeveling tot om ter behoud van het voormalige pakhuis annex kolenbergplaats van de voormalige stoomweverij Prinzen twee woningen te realiseren. De beschrijving "Van beknopte geschiedenis van de textielnijverheid in Gemert tot een aanbeveling in 2013" is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Het gebouw is het laatste en enige textielnijverheidsgebouw in Gemert dat nog in zijn oorspronkelijke verschijningsvorm bestaat en zichtbaar is. Door ingetreden verval dreigt het leegstaande pand verloren te gaan. Alleen door middel van een kostbare restauratie kan het behouden blijven. Dat is mogelijk en verantwoord als het pand een economische functie krijgt om de restauratie te kunnen financieren.

In het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert, vastgesteld in juni 2011, ligt het pand binnen het bouwvlak met de bestemming 'Wonen'. Het gegeven dat het pand al vanaf de oorsprong deel heeft uit gemaakt van het fabriekscomplex, het feit dat het complex in de jaren dertig van de vorige eeuw al grotendeels tot woningen is getransformeerd en de ligging van het pand in aanmerking nemend, is het zowel ruimtelijk als functioneel gezien tot woningen om te vormen. Zonder uitbreiding is het pand te klein om er twee voor de noodzakelijke financiering volwaardige, levensloopbestendige, woningen van te maken.

De beoogde, overwegend transparante aanbouw aan de van de straatzijde niet zichtbare zijde doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarde en de uiterlijke verschijningsvorm van het pand.

## **Hoofdstuk 6      Conclusie**

De realisatie van twee woningen in het bestaande pand aan De Hoef 16 zorgt voor het behoud van een deel van de voormalige textiel fabriek en dus ook de cultuurhistorische geschiedenis van Gemert. De woningen zijn op een zorgvuldige manier ingepast in het bestaande pand en de uiterlijke verschijningsvorm richting openbare ruimte blijft grotendeels hetzelfde.

Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van de provincie en de gemeente. Door de invulling met woningbouw blijft het cultuurhistorisch waardevolle pand bestaan voor de toekomst. Hiermee wordt invulling gegeven aan de uitgangspunten van zowel de Provinciale Verordening Ruimte als de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. Ook past de ontwikkeling binnen de gestelde doelen van de gemeentelijke beleidsnota's.

Het plan is getoetst aan de milieutechnische, fysieke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid aangetoond van de aspecten: bodem, geluid, lucht, milieuzonering, geur, externe veiligheid, verkeer, ecologie, cultuurhistorie en archeologie. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt het plan ook haalbaar geacht.





# Bijlagen bij toelichting

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende bijlagen separaat te raadplegen:

**Bijlage 1**   **Onderzoek geur**

**Bijlage 2**   **Memo Water**

**Bijlage 3**   **Quicksan Flora en fauna**

**Bijlage 4**   **Van beknopte geschiedenis van de textielnijverheid in Gemert tot een aanbeveling in 2013**



# Verbeelding







**buro-sro.nl**

**stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement**