

Toelichting

Bestemmingsplan

"Gemert-Bakel Stedelijke gebieden"

herziening april 2013

Inhoudsopgave

SAMENVATTING	1
Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet.....	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken.....	2
2.1 Ruimtelijke onderbouwing.....	2
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	8
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen	10
3.1 Binderseind 27-29 en Hopveld 2 Gemert (nieuwe ontwikkeling).....	10
3.1.1 Planbeschrijving	10
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	10
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	10
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	13
3.2 De Hoef ongen. Gemert (nieuwe ontwikkeling)	14
3.2.1 Planbeschrijving	14
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	14
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	14
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	17
3.3 Kerkstraat 42-54 Gemert (nieuwe ontwikkeling)	18
3.3.1 Planbeschrijving	18
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	18
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	18
3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
3.4 Virmundtstraat 72 Gemert (herstel)	22
3.4.1 Planbeschrijving	22
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	22
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	22
3.5 Molenakkerstraat 104 + 106 in Gemert (herstel).....	23
3.5.1 Planbeschrijving	23
3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	23
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	23
3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	23
3.6 Diverse bouwvlakken “wonen”in ‘Bakel, Milheeze en de Rips’ (herstel)	24
3.6.1 Planbeschrijving	24
3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	24
3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing	24
3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	25
3.7 Molenbiotoop (aanpassing).....	26
3.7.1 Planbeschrijving	26
3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	26
3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing	26
3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	27
3.8 Woonwagendstandplaats Gemert en Bakel (aanpassing)	28
3.8.1 Planbeschrijving	28
3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	28
3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing	28
3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
3.9 Binnenveld ongen. in Milheeze (aanpassing).....	30
3.9.1 Planbeschrijving	30
3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	30
3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing	30
3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	31

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	32
4.1 Algemeen	32
4.2 Verbeelding	32
4.3 Planregels	32
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	33
5.1 Exploitatieplan	33
5.2 Planschade	33
Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	34
6.1 Overleg en inspraak	34
6.2 Vooroverleg:	34
6.2 Zienswijze beantwoording: PM	38
6.4. Ambtshalve aanpassingen: PM	38
6.5. Vaststellingsbesluit: PM	38
Overzicht voetnoten	39

SAMENVATTING

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Conform de methode van de halfjaarlijkse herziening zijn de nieuwe planinitiatieven en herstelacties van het afgelopen halfjaar verzameld in onderstaande bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2013".

	Adres	Plan			
1.	Binderseind 27-29 Gemert	Realiseren woningbouw: max. 3 woningen + 2 appartementen	Detailhandel+wonen op verdieping	Wonen + aanduiding detailhandel	Nieuw
2.	De Hoef ongen. Gemert	Realiseren van 2 woningen	Wonen	Wonen	Nieuw
3.	Kerkstraat 42-54 Gemert	Realiseren van 3 appartementen	Centrum-B	Centrum-B	Nieuw
4.	Virmundtstr.72 Gemert	Wijzigen bestemming	Detailhandel	Wonen met detailhandel	Herstel
5.	Molenakkerst. 104+106 Gemert	Wijzigen bestemming	Detailhandel		Herstel
6.	Diverse BMR	Aanpassen bouwvlak 'wonen'	Wonen	Wonen	Herstel
7.	Molenbiotoop	Vereenvoudigen planregels			Aanpassing
8.	Woonwagenstandplaats	Uniforme planregels	Wonen+aanduiding woonwagenstandplaatsen	Wonen+aanduiding woonwagenstandplaatsen	Aanpassing
9.	Binnenveld ong. Milheeze	Aanpassen planregels + bouwvlak	Bedrijf B	Bedrijf B	Aanpassing

1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 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 volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte:
"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"¹

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



Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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

Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling²

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 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.

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

2. Op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Eerste en Tweede Kamer der Staten- Generaal met deze nota ingestemd.

Wet Ruimtelijke Ordening³:

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 (SVBP2012), moet worden 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 voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. 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.

• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interim structuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a. :

- Concentratie van verstedelijking;
- Streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

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 hoofdkoers 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.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond-Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de

3. In werking getreden op 1 juli 2008.

4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.

- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012⁵

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouw mogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard.

Voor het toevoegen van woningen binnen de dorpskernen zijn specifiek de artikelen 3.2 en 3.5 van toepassing:

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

Voorwaarden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

In de verordening Vr (Verordening Ruimte) is bepaald welke delen van het grondgebied van Brabant binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied liggen. De ontwikkelingsregels tussen binnen of buiten verschillen in grote mate. Het is dus van belang dat u nagaat of uw ontwikkeling binnen of buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Informatie hierover kunt u vinden op www.brabant.nl. In er sprake van een wens voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied dan gaat art. 2.2 in werking. De Vr (Verordening Ruimte), art 2.2, bepaalt dat wanneer een ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap, de rood-met-groen koppeling, staat beschreven met welke voorwaarden u rekening moet gaan houden. Kwaliteitsverbetering van het landschap kan bijvoorbeeld in de vorm van een groene erfinrichting, sloop van overvloedige gebouwen, of door behoud en herstel van waardevolle cultuur-historische elementen.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁶

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

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

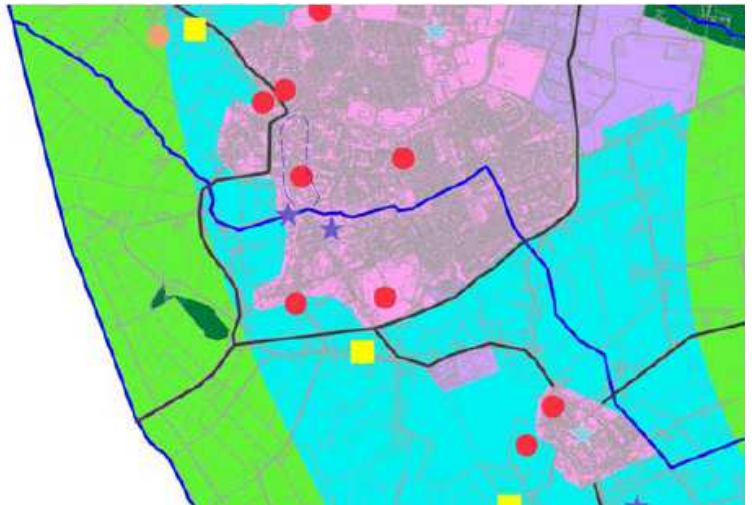
5. De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 1 maart 2011 in werking getreden.

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

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+: Duurzaam verbinden 2010 - 2020⁷

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke – en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



Woonvisie 2009-2015⁸

Deze woonvisie is een raamwerk dat laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners verspreid over ± 11.400 woningen in 7 woonkernen. Momenteel worden veel knelpunten ervaren zoals: 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. Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden 'toegevoegd' blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om ook de komende jaren een prettige woonomgeving te waarborgen beoogt de gemeente in te 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.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁹

Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

Water en de peelrandbreuk

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn: voorkomen van wateroverlast/waterhinder, verbetering van de waterkwaliteit, bestrijding van droogte. Wateroverlast en –hinder kan zowel van regenwater (lucht) als van grondwater (bodem) komen. De Peelrandbreuk en het bijkomende wijstverschijnsel zorgen vooral voor grondwateroverlast in onze gemeente en een van de doelstellingen van het waterbeleid is dat deze overlast wordt beperkt. De Peelrandbreuk bestaat uit één zeer diepe breuk met een stelsel van nevenbreuken erom heen. Vooral ten oosten van de Peelrandbreuk zijn veel kleinere breuken. In de bovengrond is niet goed te zien waar deze nevenbreuken lopen. In de bijlage is een kaart opgenomen waar de op dit moment bekende breuken staan aangegeven. Deze kaart moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen van gebouwen rondom deze breuk. Het breukensysteem kenmerkt zich door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk. Hierdoor kan het bouwen van een kelder in de ondergrond extra technische voorzieningen vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling door de aanvrager is dan ook noodzakelijk. Ten behoeve hiervan is de peelrandbreuk op de verbeelding aangeduid als gebiedsaanduiding.

7. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

8. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

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

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 deze paragraaf verslag gedaan.

• 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. Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld.

• Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg hiervan wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Bij de belangenafweging dienen de facetten archeologie, historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

• Flora en Fauna

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of 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 Beschermde Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

• Kabels en leidingen

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding worden uitgevoerd.

• Milieuaspecten

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied 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.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betekent: "het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is". De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR). Om een ruimtelijk te beoordelen dient:

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld 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;

- 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. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groeps-risico (GR) worden uitgevoerd.

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, wegverkeerslawaaai en spoorweglawaaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conform de Wet Geluidhinder (Whg) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. 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'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)¹⁰. 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 onder meer:

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

10. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

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 of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm ($< 3\%$) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

- **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm.

- **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' 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.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast.

2.2 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 betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door

middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de directe omgeving.

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

3.1 Binderseind 27-29 en Hopveld 2 Gemert (nieuwe ontwikkeling)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op de percelen aan Binderseind 27-29 en en Hopveld 2 staat een aaneenschakeling van gebouwen waarin diverse functies incl. wonen (1 woning + 1 appartement) zijn gevestigd. De Initiatiefnemer de heer F. Coolen van Marlis Holding BV uit Gemert wenst op het perceel de volgende ontwikkelingen tot stand te brengen:

- het bouwen van één woning of twee kleine woningen in het 'gat' aan Binderseind;
- het realiseren van twee appartementen in het bestaande pand Binderseind 27-29;
- het bouwen van een vrijstaande woning in de ruime achtertuin op dit perceel.

Omdat binnen het geldende bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" het toevoegen van woningen niet is toegestaan is een bestemmingsplan herziening noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het gebouw aan de zijde van Binderseind is niet over de gehele breedte van het perceel gebouwd. Op het onbebouwde gedeelte heeft tot het midden van de twintigste eeuw een gebouw gestaan. Na de sloop van dit gebouw is er een 'gat' in de relatief gesloten straatwand van Binderseind ontstaan. Dit gat is een storend element in de straatwand. Het perceel bevat een vrij diepe tuin die aan beide zijden wordt begrensd door een smalle straat (Hopveld en Schoorswinkel).

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12-12-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

Ruimtelijk-functioneel.

Binderseind is een aanloopstraat naar het centrum van Gemert. De overwegende hoofdfunctie wonen wordt afgewisseld door dorpse functies, waaronder horeca, detailhandel en dienstverlening.

Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan Centrum Gemert van toepassing.

BELEIDSKADER

- **Rijksbeleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: betreft een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving gewaarborgd. Zie hiervoor de bijbehorende onderzoeken.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: in de SRVO is de planlocatie bestemd als: 'kernen in het landelijk gebied'. hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

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

- Artikel 3.2: Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Artikel 3.5 De gemeente Gemert-Bakel ligt binnen regio De Peel. In deze regio vindt het regionaal planningsoverleg tweemaal per jaar plaats. Regio De Peel heeft zo'n 152.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking weinig zal groeien en vanaf ongeveer 2015 (licht) zal krimpen. De woningvoorraad zal tussen 2008 en 2020 nog met zo'n zesduizend woningen moeten toenemen. Het project draagt bij aan de gewenste woningbouw. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

• **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Dit plan: het bouwplan past binnen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel.

Structuurvisie plus

Dit plan: het project betreft een vorm van inbreiding. De nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn slechts minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren.

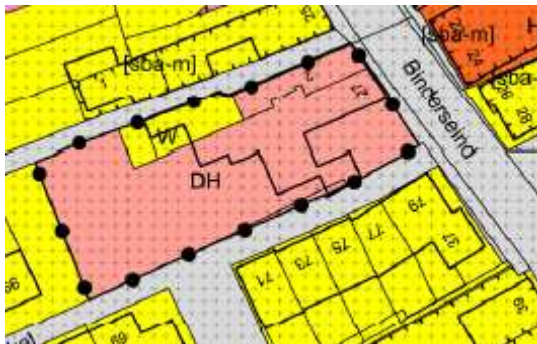
Centrumvisie 2011-2021

Dit plan: op 21 september en 8 oktober 2011 is de "Visie op de ontwikkeling van Gemert centrum 2011-2021", kortweg Centrumvisie, vastgesteld. De Centrumvisie vormt het beoordelingskader voor ontwikkelingen in het centrum. Met betrekking tot Binderseind is in de Centrumvisie opgenomen dat deze straat een aanloopstraat naar het centrum is waarbinnen de toevoeging van wonen mogelijk is. Het project omvat woningbouw en betekent een beperking van de oorspronkelijke detailhandelsbestemming. Dit is in lijn met het beleid voor Binderseind.

Bestemmingsplan

Dit plan:

- Geldend bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" binnen het plangebied zijn twee bestemmingen van toepassing. De bestemming 'detailhandel' geldt voor het grootste deel van het perceel. Binnen deze bestemming is onder meer toegestaan detailhandel, en wonen op de verdiepingen. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan;
- Nieuwe bestemmingsplan: bestemming "wonen" met de functieaanduidingen "detailhandel"; "gestapeld"; "aaneengebouwd" en "vrijstaand" en de specifieke bouwaanduiding "nieuwbouw toegestaan". Daarnaast is de dubbelbestemming "waarde-archeologie 1" van toepassing. Tenslotte zijn de maximaal aantal wooneenheden weergegeven, het maximum bebouwingspercentage én de maximum bouw- en goothoogte.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

UTVOERBAARHEID

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 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**

Dit plan:

- *Archeologie: conform de archeologische verwachtingskaart van Gemeente Gemert-Bakel, is het onderhavige plangebied gelegen binnen zone 'waarde-Categorie 1'. Bij een hoge archeologische verwachting, dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250m² en dieper dan 40cm onder maaiveld. Gezien de geringe oppervlakte van het te verstoren gebied, circa 180 m², is archeologisch onderzoek in dit geval niet nodig. De locatie voor de seniorenwoning kan voor archeologie worden vrijgegeven. Mochten er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel. Deze nadere eis moet in de vergunning worden opgenomen.*
- *Cultuurhistorie: binnen het plangebied staan geen objecten van cultuurhistorische betekenis. Het plangebied is wel onderdeel van het centrumgebied van Gemert met een hoge stedenbouwkundige waarde. Het project omvat de invulling van het gat in een overwegend gesloten straatwand op een locatie waar oorspronkelijk bebouwing heeft gestaan. Het project draagt hiermee bij aan een versterking van de cultuurhistorische waarde van het gebied.*

- **Milieu**

Bodem:

Dit plan: door Cauberg-Huygen uit 's-Hertogenbosch is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Historisch bodemonderzoek Binderseind 27-29 te Gemert" (12 juni 2012, nr. 20120866-04) welke als bijlage is bijgevoegd. Op basis van het uitgevoerde historisch bodemonderzoek is de haalbaarheid van het project ten aanzien van de bodemkwaliteit in voldoende mate aangetoond. In het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

VOOR HET VOLLEDIGE BODEMONDERZOEK WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGE BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Externe veiligheid:

Dit plan: het project omvat nieuwe kwetsbare objecten. Uit de Risicokaart Nederland (waarin een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten: inrichtingen, buisleidingen en transportroutes) volgt dat in de omgeving van het plan geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde.

Geluid:

Dit plan: hoewel op de omliggende wegen het 30 km/uur-regime van kracht is en er daarom op basis van de Wet geluidhinder geen onderzoeksplicht geldt heeft Cauberg-Huygen uit 's-Hertogenbosch in het kader van een goede ruimtelijke ordening een onderzoek uitgevoerd met het doel de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken: rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Binderseind te Gemert" (15 mei 2012, nummer 20120866-02) welke als bijlage is bijgevoegd. Hieruit is gebleken dat het aspect geluid geen planologische belemmering voor het project vormt.

VOOR HET VOLLEDIGE AKOESTISCHE ODERZOEK WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGE BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

Geurhinder veehouderijen:

Dit plan: n.v.t.

Luchtkwaliteit:

Dit plan: uit de NIBM-rekentool (www.infomil.nl) blijkt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project.

- **Natuur en landschap**

Dit plan: met het doel de geschiktheid van het plangebied voor beschermde soorten inzichtelijk te maken heeft Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert de quickscan natuurwaarden uitgevoerd, zie bijgevoegde bijlage. Hierin wordt geconcludeerd dat

- *de herinrichting van het gebied geen effect zal hebben op beschermde gebieden;*
- *de aanbevelingen voor vogels, in acht genomen dienen te worden;*
- *de werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben;*
- *altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.*
- *Het aspect flora en fauna daarmee geen planologische belemmering voor het plan vormt.*

- **Verkeer**

Dit plan:

- *Verkeersaantrekkende werking: het project leidt tot een toename van maximaal vijf woningen. Op basis van de geldende kengetallen leidt een woning tot circa 6 autoverkeersbewegingen per etmaal. Voor het project betekent dat maximaal 30 verkeersbewegingen per etmaal. Deze beperkte toename van het verkeer als gevolg van het plan is aanvaardbaar;*
- *Het project betreft per saldo het toevoegen van vier reguliere woningen, of drie reguliere woningen en twee starterswoningen. Voorts verdwijnt er een parkeerplaats als gevolg van het bebouwen van het gat'. Het plan dient te voldoen algemene norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, waarvan er maximaal 1 op het eigen terrein mag worden gerealiseerd en waarvan de overige 0,7 toegankelijk moet zijn voor bezoekers. Voor starterswoningen geldt een norm van 1 parkeerplaats per woning.*

- **Volkshuisvesting**

Dit plan: het bouwplan past binnen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel.

- **Watertoets**

Dit plan: uit de berekening met de HNO-tool volgt dat een infiltratievoorziening een ruimtebeslag van 5 m² vraagt. Het plangebied biedt hiervoor ruimte. Uitwerking van de infiltratievoorziening vindt plaats in het kader van de voorbereiding van de aanvraag om omgevingsvergunning. Mocht infiltratie van het hemelwater niet mogelijk zijn of anderszins ongewenst, dan kan op het eigen terrein een gescheiden stelsel worden aangelegd. Een nadere uitwerking van het infiltratiesysteem vindt plaats bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: in voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Ten behoeve is een exploitatie- en planschade overeenkomst voorbereid. Na ondertekening zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren t.a.v. onderliggend plan.

3.2 De Hoef ongen. Gemert (nieuwe ontwikkeling)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Bouwbedrijf Raaijmakers heeft een verzoek ingediend om achter de woning aan De Hoef 16 twee woningen te realiseren. Omdat dit initiatief niet pas binnen het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is een herziening noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen ten westen van de bebouwde kom van Gemert nabij het terrein van de scouting: achter de bestaande woning aan De Hoef 16 en ter plaatse van een leegstaand bedrijfspand.



3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 19-2-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

Ruimtelijk-functioneel.

Een deel van gebouwencomplex aan De Hoef is in 1935 omgebouwd naar totaal 6 woningen. Daarbij is het bedrijfsgedeelte aan de westzijde als bedrijfspand in gebruik gebleven. Onderliggend plan behelst een herziening van de westelijke deel waarbij 2 woningen in het bestaande pand middels een kleine uitbreiding ($\pm 60\text{m}^2$) worden gerealiseerd. Hiermee wordt het beeldbepalende pand bewaard voor de toekomst. De initiatiefnemer is voornemens dit plan te realiseren met respect voor de cultuurhistorische waarde.



BELEIDSKADER

- **Rijksbeleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: betreft een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving gewaarborgd. Zie hiervoor bijgevoegde onderzoeken.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: 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.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Dit plan: op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie opgenomen in "bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied". Onderliggende regels in de verordening zijn hierop van toepassing. 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

• **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Dit plan: het bouwplan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent dat per jaar hiervoor ruimte is gereserveerd in het woningbouwprogramma. Voor 2011/2012 is hiervoor nog ruimte in het woningbouwprogramma. Onderhavig verzoek voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw op inbreidingslocaties. Het plan is daarmee ook passend in het regionaal woningbouwprogramma.

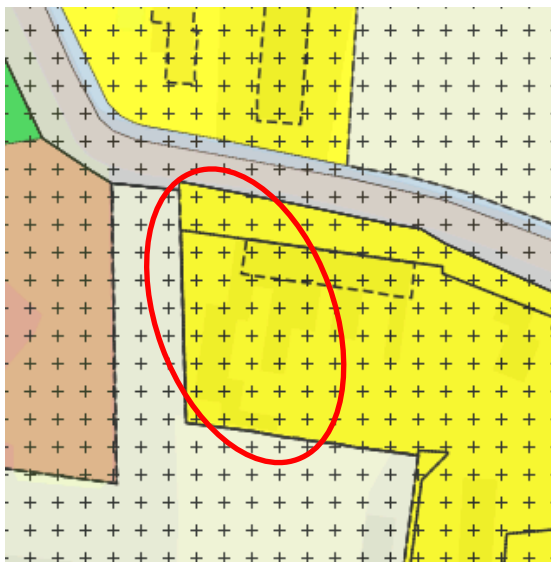
Structuurvisie plus

Dit plan: 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.

Bestemmingsplan

Dit plan:

- *Geldend bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'wonen'. 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*
- *Nieuwe bestemmingsplan: bestemming 'wonen' voor maximaal 2 eenheden met een specifieke bouwaanduiding t.b.v. het behoud van de historische waarde: 'waarde-archeologie 5' en de specifieke bouwaanduidingen: 'beeldbepalend pand' en 'gemeentelijk monument'. Daarnaast is de max. maatvoering t.a.v. bouw- en goothoogte opgenomen; de aanduiding 'twee-aaneengebouwd' en de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan'.*



Plankaart: bestaande situatie



Plankaart: nieuwe situatie

UTVOERBAARHEID

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 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**

Dit plan: de woning aan De Hoef 16 is momenteel samen met de andere woningen in het blok aangemerkt als beeldbepalend pand. De schuur achter de woning, waar het in onderhavig initiatief om gaat, heeft geen aanduiding. Omdat het een historisch pand betreft, dienen de oorspronkelijke gevels zoveel mogelijk in tact te blijven. Het initiatief zorgt voor het behoud van een deel van de voormalige textielfabriek 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.

Op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart valt de locatie in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarden. Dit betekent dat er een onderzoeksplicht bestaat voor bodemingrepen die groter zijn dan 2.500 m² 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.

- **Milieu**

Bodem:

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.

Externe veiligheid:

Dit plan: uit de website risicokaart.nl blijkt dat ten noordwesten van de locatie De Hoef 16 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.

Geluid:

Dit plan:

- *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 wegverkeerslawaaï uitvoerbaar.*
- *ten westen van de locatie is het scoutingterrein gelegen. 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.*

Geurhinder veehouderijen:

Dit plan: t.b.v. onderliggend initiatief is een geuronderzoek verricht (zie bijlage). Hierin wordt geconstateerd 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.*
- *er al bestaande woningen die omliggende agrarische bedrijven beperken.*
- *er beoordeeld dient 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.*

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

Luchtkwaliteit:

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

Milieuzonering:

Dit plan: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied.

- **Natuur en landschap**

Dit plan: om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website sybiosa.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd: hieruit is gebleken dat geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. 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 (zie bijlage). Hieruit blijkt: dat er huismussen zijn aangetroffen en dat de locatie geschikt is voor vleermuizen. In het kader van de Flora- en faunawet geldt dat altijd 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.

- **Verkeer**

Dit plan: 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.

- **Volkshuisvesting**

Dit plan: per jaar is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor woningen die tot stand komen door particuliere initiatieven. Voor 2013 is er voor dergelijke initiatieven nog ruimte.

- **Watertoets**

Dit plan: voor onderliggend initiatief is een watertoets opgesteld. Hierin is gesteld dat 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 m³ 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.

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: 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.

Maatschappelijke haalbaarheid:

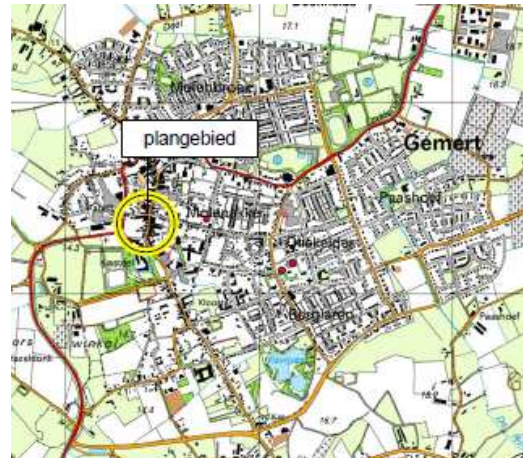
Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren t.a.v. onderliggend plan. De directe omwonenden zijn middels een brief van de initiatiefnemer op 19-2-2013 nader over onderliggend plan geïnformeerd.

3.3 Kerkstraat 42-54 Gemert (nieuwe ontwikkeling)

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op het perceel behorende bij het adres Kerkstraat 42 staat een gebouw bestaande uit drie bouwlagen met kap, waarin op de begane grond één winkels is gevestigd, op de eerste verdieping kantoorruimte, op de tweede verdieping drie kleine appartementen en in de kap bergruimte en technische ruimte. Initiatiefnemer de heer G. Overmars van Vastgoed Gemert BV uit Gemert wenst de eerste verdieping te verbouwen van kantoorruimte naar drie kleine appartementen. Het betreft hier een transformatie, de ontwikkeling blijft binnen het bestaande gebouw. Omdat in het geldende bestemmingsplan het niet is toegestaan om meer wooneenheden te realiseren dan reeds vergund ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan, is een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.



- **Plangebied**

De grond is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie N, nummers 1115. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 476 m² en is aan de voorzijde gesitueerd aan de Kerkstraat. De oppervlakte van het perceel bedraagt circa 476 m² waarvan circa 388 m² bebouwd is.



3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 november 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

Ruimtelijk-functioneel.

Kerkstraat is een relatief nauwe straat met een gesloten straatwand met een gedifferentieerd gebruik bestaande uit wonen, horeca en detailhandel met daarboven. Voor het plangebied is het "Beeldkwaliteitplan Centrum Gemert" van toepassing.

BELEIDSKADER

- **Rijksbeleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: betreft een inbreiding in het bestaand stedelijk gebied. Daarnaast wordt schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving gewaarborgd. Zie hiervoor de onderzoeken tbv. milieu en de waterparagraaf.

Wet Ruimtelijke Ordening:

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: in de SRVO is de planlocatie bestemd als 'kernen in het landelijk gebied'. Hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Dit plan:

- Artikel 3.1: op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie opgenomen in "bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied". Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- Artikel 3.5: toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording omtrent het regionaal ruimtelijk overleg en de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw. De gemeente Gemert-Bakel ligt binnen regio De Peel. In deze regio vindt het regionaal planningsoverleg tweemaal per jaar plaats. Regio De Peel heeft zo'n 152.000 inwoners. Verwacht wordt dat de bevolking weinig zal groeien en rond 2015 (licht) zal krimpen. De woningvoorraad zal tussen 2008 en 2020 nog met zo'n zesduizend woningen moeten toenemen. Het project draagt bij aan de gewenste woningbouw. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan.

• **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijk woningbouwprogramma

Dit plan: het bouwplan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel.

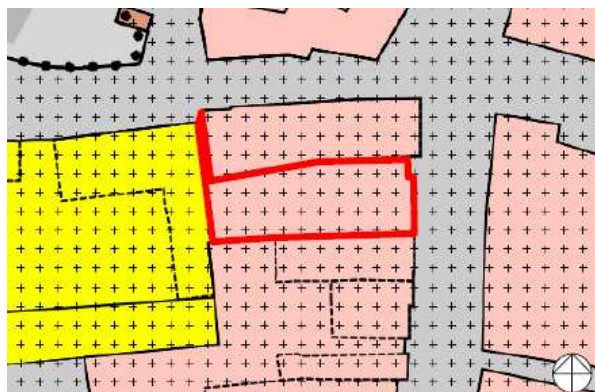
Structuurvisie plus

Dit plan: het project omvat drie woningen. De woningen worden geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van verdichting. De nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn slechts minimale interne aanpassingen nodig om de woningen te realiseren. Het project past binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

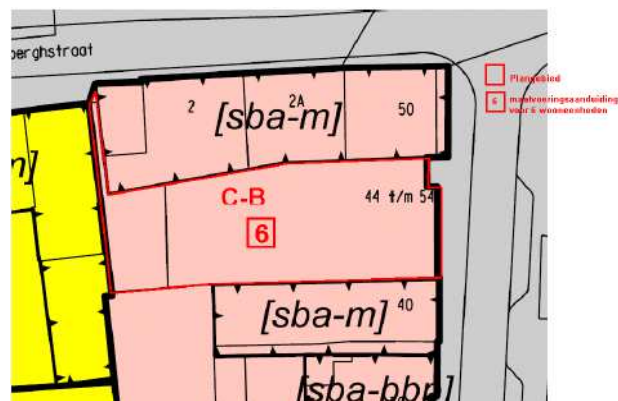
Bestemmingsplan

Dit plan:

- Geldend bestemmingsplan: voor onderliggend planinitiatief is het bestemmingsplan "Centrumplan Gemert 2012"¹¹ met de bestemming 'Centrum – B' van toepassing. Hierbinnen is detailhandel en wonen op de verdieping toegestaan. Het toevoegen van woningen is niet toegestaan. Daarnaast is de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' van toepassing;
- Nieuw bestemmingsplan: naast de reeds bestaande gebiedsaanduidingen en overige functieaanduidingen is de bestemming 'Centrum – B' + maximaal 6 wooneenheden en de dubbelbestemming 'waarde archeologie 1' van toepassing. Tenslotte is de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' opgenomen.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

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 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.

11. Vastgesteld op 5 juli 2012.

- **Archeologie**

Dit plan: het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Bij deze verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Het project behoeft geen archeologisch onderzoek daar het uitsluitend een interne verbouwing van de eerste verdieping betreft. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Cultuurhistorie**

Dit plan: geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Milieu**

Bodem:

Dit plan: het project betreft een interne verbouwing. Derhalve is nader onderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering:

Dit plan: uit het vigerende bestemmingsplan voor de kern Gemert blijkt dat in het plangebied en in de omgeving van het plangebied geen bedrijven gelegen zijn die milieuhinder veroorzaken, zodanig dat deze van invloed is op de voorgenomen ontwikkeling. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Externe veiligheid:

Dit plan: ten behoeve van het beoordelen van het aspect externe veiligheid zijn de risicokaart Nederland en de Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen geraadpleegd. Geconstateerd wordt dat het plangebied niet is gelegen nabij een inrichting of een weg waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook is het plangebied niet gelegen in een verstoringszone van een luchthaven. Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de onderhavige ontwikkeling.

Geluid:

Dit plan: de weg waaraan het project is gesitueerd, Kerkstraat, kent een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Deze weg kent derhalve geen onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek behoeft. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar geluidsniveau in de woningen, zodat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Luchtkwaliteit:

Dit plan: onderhavige ontwikkeling betreft de transformatie van een bestaande kantoorruimte naar 3 appartementen. Gesteld kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Natuur en landschap**

Dit plan: aangezien het project een interne verbouwing van een bestaande kantoorruimte op de eerste verdieping naar 3 appartementen betreft, en het perceel geen groen bevat, kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van een potentieel leefgebied voor beschermde soorten. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Stedenbouw**

Dit plan: het bouwplan bestaat uit het transformeren van de bestaande kantoorruimte op de eerste verdieping naar drie kleine appartementen van gemiddeld 55 m². De appartementen worden ontwikkeld binnen de bestaande bouw. De raamkozijnen op de eerste en tweede verdieping zullen worden vervangen met behoud van de bestaande openingen. Het aanzicht van het gebouw blijft ongewijzigd. Twee appartementen zijn op de achterzijde gesitueerd met ieder een ruim dakterras van circa 25 m². Het derde appartement is gesitueerd aan de Kerkstraat en heeft, in de vorm van een bestaand balkon boven de entree, een kleine buitenruimte van 3 m².

- **Verkeer**

Dit plan:

- *Het project leidt tot een toename van drie woningen van gemiddeld 55 m². Daar staat tegenover dat de bestaande kantoorruimte van 198 m² komt te vervallen. Per saldo betekent dit dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project niet zal toenemen.*
- *Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de normen uit de door gemeente vastgestelde Parkeernota 2009 gehanteerd. Voor woningen tot 70 m² geldt een norm van 1 parkeerplaats per woning. De bestaande kantoorruimte van 198 m² is thans bestemd voor commerciële dienstverlening. Voor deze kantoorfunctie geldt een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (bvo). Dit houdt in dat er thans 6 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Alle parkeerplaatsen zijn gesitueerd in de openbare ruimte. De parkeerbehoefte in de openbare ruimte veranderd door het project in positieve zin. Van 6 parkeerplaatsen in de huidige situatie naar 3 parkeerplaatsen in de nieuwe situatie.*

- **Volkshuisvesting**

Dit plan: per jaar is in het woningbouwprogramma ruimte gereserveerd voor woningen die tot stand komen door particuliere initiatieven. Voor 2013 is er voor dergelijke initiatieven nog ruimte.

- **Watertoets**

Dit plan: in de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd. Het bouwplan bestaat uit het transformeren van de bestaande kantoorruimte op de eerste verdieping naar drie kleine appartementen van gemiddeld 55 m². De appartementen worden ontwikkeld binnen de bestaande bouw. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: 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.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: met de aanvrager is overeengekomen dat zij de buurt nader zullen informeren t.a.v. onderliggend plan.

3.4 Virmundtstraat 72 Gemert (herstel)

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder is de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' vastgesteld. Conform het vorige bestemmingsplan is het perceel aan de Virmundtstraat 72 in Gemert daarbij bestemd als 'wonen'. Per abuis is echter de functieaanduiding 'detailhandel' niet opgenomen zoals deze in het vorige bestemmingsplan wel gold. Omdat de eigenaren hiermee onbedoeld in hun rechten zijn beperkt (als gevolg hiervan is het niet mogelijk om naast de hoofdfunctie wonen een ondergeschikte vorm van detailhandel op dit perceel te voeren) hebben zij verzocht deze functieaanduiding alsnog op te nemen. Om dit te herstellen wordt dit in het onderliggend bestemmingsplan aangepast.

- **Plangebied**

Bestemmingsplan

Dit plan:

- Geldend bestemmingsplan: bestemming 'wonen';
- Nieuw bestemmingsplan: bestemming 'wonen' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'waarde archeologie 5' van toepassing.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 19-3-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan: bestemming 'wonen' met de functieaanduiding 'detailhandel'.

3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.5 Molenakkerstraat 104 + 106 in Gemert (herstel)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder is de integrale herziening van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' vastgesteld. Als gevolg van een tekenfout zijn de percelen aan de Molenakkerstraat 104 en 106 in Gemert echter bestemd als 'detailhandel' i.p.v. 'wonen' terwijl dit altijd woningen zijn geweest. Omdat deze bestemming onjuist is én omdat de eigenaren hiermee onbedoeld in hun rechten zijn beperkt (de bouwregels t.b.v. de bestemming 'detailhandel' zijn anders dan die voor de bestemming 'wonen') hebben de eigenaren van Molenakkerstraat 106 verzocht alsnog de juiste bestemming op het perceel op te nemen. Om dit te herstellen wordt dit in het onderliggend bestemmingsplan aangepast.

- **Plangebied**

Molenakkerstraat 104 en 106 in Gemert.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 19-3-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde aanpassing.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

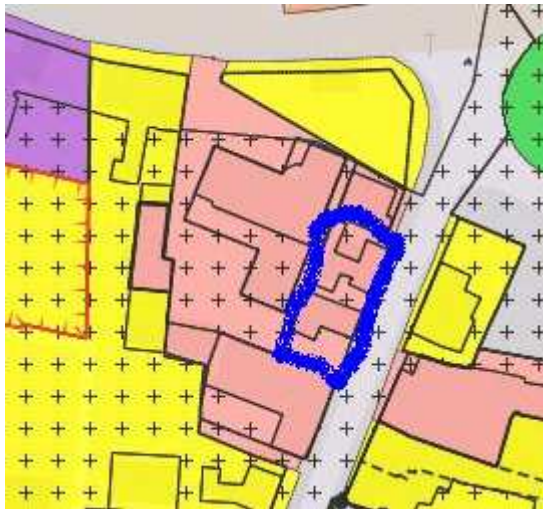
Onderliggend plan betreft een herstelactie. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar bijbehorende moederplannen.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: bestemming 'detailhandel'

Nieuw bestemmingsplan: bestemming 'wonen'.



Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.6 Diverse bouwvlakken "wonen" in 'Bakel, Milheeze en de Rips' (herstel)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder is de integrale herziening van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" ^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} vastgesteld. Als gevolg van slordigheden door het tekenburo zijn een aantal bouwvlakken 'wonen' weggevallen en/of kleiner ingetekend dan in de oorspronkelijke plannen vastgelegd. Daarnaast ontbreekt op een aantal locaties, die eerder opgenomen waren in het bestemmingsplan buitengebied, de 'specifieke bouwaanduiding - bijbehorend bouwwerk' met een maximale oppervlakte van 100m² en een 'specifieke bouwaanduiding - bouwwerk geen gebouw zijnde' met een maximale oppervlakte van 50m² op te nemen. Gevolg hiervan is dat deze eigenaren in hun oorspronkelijke bouw mogelijkheden worden beperkt omdat in het woongebied slecht één vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 80m² is toegestaan.

Omdat bovengenoemde tekenfouten onbedoeld beperkingen geven aan de bouw mogelijkheden voor de bewoners van de betrokken percelen wordt dit in het onderliggende bestemmingsplan hersteld.

- **Plangebied**

Het betreft een aantal percelen met een bestemmingsvlak 'wonen' in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'.

3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 25-9-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde reparatie.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "Neerakker". Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

- **Huidige- en toekomstige situatie**

Het betreft een aantal percelen met een bestemmingsvlak 'wonen' in het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips. Voorgesteld wordt om de bouwvlakken conform de bestemmingen en rechten het vorige bestemmingsplan aan te passen:

Aanpassen bouwvlak 'wonen' in Bakel.

- De volgende bouwvlakken 'wonen' verkeerd ingetekend: Bergroosstraat 1-18 Bakel, Bottelroosstraat 15-32 Bakel, Duinroosstraat 14-34 Bakel, Hagelkruis 2 in Bakel, Heggeroosstraat 46-52 Bakel, Helmondsestraat 24-27 Bakel, Hooge Braak 33-41 Bakel, Klimroosstraat 23-35 Bakel, Korenbloemstraat 7-37 Bakel/ Diepestratenlaan 59-95, Prins Clausplein 2+4 Bakel en Wilgenrooslaan 1-7 + 51 Bakel;
- Daarnaast ontbrak bij de volgende percelen ook de specifieke bouwaanduidingen 'bouwwerk geen gebouw zijnde'¹² en 'bijbehorend bouwwerk'¹³: Dakworm 1a+1 in Bakel, Geneneind 2a-4 Bakel, Overschot 6a-8 Bakel in Bakel, Roessel 4a+4 in Bakel en Burgemeester van de Wildenberglaan 47-59 in De Rips en Millekens 10 in Milheeze.

Wijzigen naar bestemming 'wonen':

De drie percelen aan de Korhoenstraat 24-28 zijn met een verkeerde bestemming ingetekend: bestemming 'bedrijf' i.p.v. 'wonen'.

¹² Conform de planregels in het BP buitengebied staat de specifieke bouwaanduiding 'bouwwerk geen gebouw zijnde' een max. opp. van 50m² voor dergelijk bouwwerken toe (terwijl in BP-woongebieden hier geen nadere max. in m² aan zijn gekoppeld omdat het bouwvlak een bepaald bebouwingspercentage toelaat).

¹³ Conform de planregels in het BP buitengebied staat de specifieke bouwaanduiding 'bijbehorende bouwwerken' een max. opp. tot 100m² voor dergelijk bouwwerken toe (terwijl in BP-woongebieden slechts een max. van 80m² is toegestaan).

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

Onderliggend plan betreft een herstelactie als gevolg van een tekenfout. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar het moederplan "Bakel, Milheeze en De Rips".

- Financiële haalbaarheid: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.
- Maatschappelijke haalbaarheid: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.7 Molenbiotoop (aanpassing)

3.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder zijn integrale herzieningen van de bestemmingsplannen 'woongebied Gemert 2011' en 'Bakel, Milheeze en De Rips' en 'Centrumgebied Gemert' vastgesteld. Hierin zijn de molens met de molenbiotopen opgenomen. In de praktijk is echter gebleken dat bouwregel om af te wijken van de directe toegestane bouwhoogte te beperkend is geïnterpreteerd. Daarom wordt voorgesteld deze regel te schrappen. Daarnaast wordt per molen voorgesteld de functieaanduiding 'nevenactiviteit recreatie' op te nemen.

- **Plangebied**

Het betreft de bestaande molens gelegen in het binnen- en centrumgebied van Gemert-Bakel: De Bijenkorf en de Volksvriend in Gemert, De Wilibrordus in Bakel.

3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 19-3-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde aanpassing.

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Onderliggend plan betreft een aanpassing. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar bijbehorende moederplannen.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan:

- *bij de afwijkingsbevoegdheid de eis verwijderen dat "de uitbreiding van het vloeroppervlak van op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd;*
- *opnemen 'nevenactiviteit recreatie' voor het geven van rondleidingen en de verkoop van o.a. meel.*

De Bijenkorf in Gemert



De Volksvriend in Gemert



De Wilibrordus



3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.

3.8 Woonwagenstandplaats Gemert en Bakel (aanpassing)

3.8.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Eerder zijn de bestemmingsplannen 'woongebied Gemert 2011' en 'Bakel, Milheeze en De Rips' vastgesteld met daarin de woonwagenstandplaatsen. In navolging van het bestemmingsplan 'Handel, Elsendorp en De Mortel' wordt voorgesteld voor alle woonwagenstandplaatsen dezelfde regels op te nemen. E.a. betekent dat het maximaal aantal woonwagenstandplaatsen op de verbeelding wordt opgenomen (dit om verwarring in de toekomst te voorkomen) én dat de reeds aanwezige groenstroken en wegen conform worden bestemd.

- **Plangebied**

Het betreft alle vergunde woonwagenstandplaatsen in de woongebieden.

3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 5-3-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocaties in te stemmen met bovengenoemde aanpassingen.

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Het huidige uitgangspunt rond de woonwagenlocaties is dat er geen nieuwe situaties gecreëerd worden. De gemeente koopt geen extra woonwagens aan en ook het aantal standplaatsen wordt niet uitgebreid (ook al zou dit planologisch mogelijk zijn). Door op de verbeelding het aantal reeds vergunde woonwagenstandplaatsen specifiek in te tekenen, kunnen misverstanden hierover voorkomen worden.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan: bestemming 'wonen met de functieaanduiding 'woonwagenstandplaats'. Daarnaast is in de verbeelding het maximaal aantal woonwagenstandplaatsen opgenomen. De bijbehorende planregels worden hierop aangepast.

De Viool in Gemert



De Peij in Gemert



Overschot in Bakel



3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.

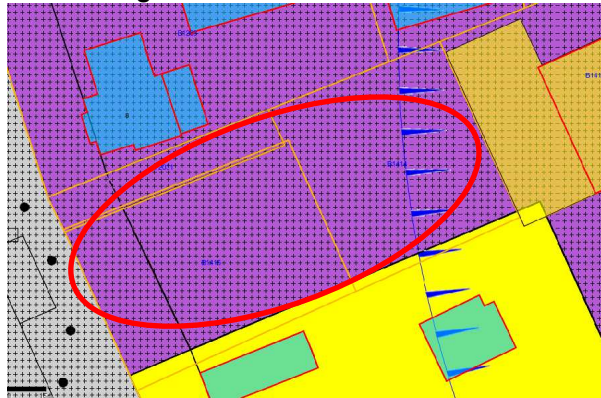
3.9 Binnenveld ongen. in Milheeze (aanpassing)

3.9.1 Planbeschrijving

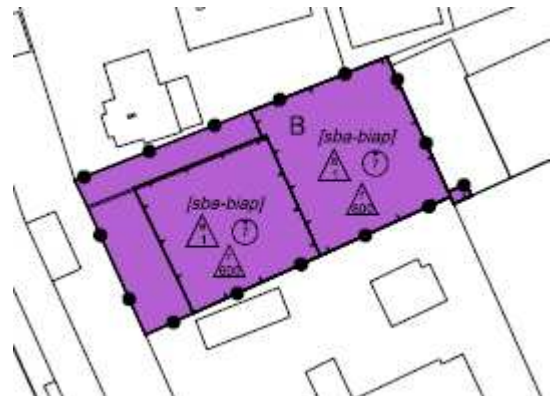
- **Initiatief**

In het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het ontwikkelplan Binnenveld ongenummerd in Milheeze opgenomen, kadastraal bekend als perceel BKLO2 sectie B nummers 1414 en 1415. Bij het indienen van de omgevingsvergunning is gebleken dat het ontwikkelplan op een aantal punten niet voldoet aan het geldende bestemmingsplan. Voorgesteld wordt e.a. middels onderliggend bestemmingsplan aan te passen.

- **Plangebied**



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 26-2-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde aanpassing.

3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

BELEID EN UITVOERING

Op basis van de volgende argumenten wordt voorgesteld het bestemmingsplan voor de onderliggende kavels aan te passen:

1. Het ingediend bouwplan voldoet op de volgende punten niet aan het in werking zijnde bestemmingsplan:

- Artikel 6.2.2. lid b De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5 m¹.
Onderbouwing: bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning blijkt dat 6,5 m¹ onvoldoende is om een bedrijfsgebouw in twee bouwlagen te realiseren. Vanwege constructie eisen voor het dak en vloeren is 7 m¹ noodzakelijk. Stedenbouwkundiggezien zijn er geen bezwaren. Voorgesteld wordt om dit zodanig aan te passen door een hogere bouwhoogte van 7 m¹ op de verbeelding te vermelden.
- Artikel 6.2.2. lid d. de afstand van de gebouwen tot de achterste perceelsgrens dient minimaal 3 m¹ te bedragen.
Onderbouwing: Tijdens de uitgifte van bedrijfskavels kwam de vraag aan de orde of bedrijfsgebouwen niet op de achterste perceelsgrens gebouwd kunnen worden. In de geldende regelgeving van het BP Bakel Milheeze en De Rips moet 3 m¹ uit de achterste perceelsgrens gebouwd worden. Deze regeling zat al in de bestemmingsplannen voor de bedrijventerreinen Wolfsveld en Bolle Akker. Vanwege uniforme regelgeving is deze dan ook overgenomen in het bestemmingsplan Bakel Milheeze en De Rips. De reden voor het niet bouwen op de achterste perceelsgrens had te maken met brandveiligheidseisen. De Wabo zegt dat een muur, gebouwd op de perceelsgrens, een brandvertragende werking van minimaal een half uur moet hebben. De brandweer zegt verder geen manoeuvreerruimte nodig te hebben. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen overwegende bezwaren. Op de verbeelding wordt de specifieke bouwaanduiding bouwen in de perceelsgrens toegestaan (sba-bidp)
- Artikel 6.2.4. lid e. in geval van een nieuw op te richten bedrijfswoning geldt een maximale bouw- en goothoogte van respectievelijk 6 m¹ en 9 m¹.

Onderbouwing: voor een separate bedrijfswoning is een goothoogte van 6 m¹ toegestaan en een bouwhoogte van 9 m¹. Indien men een inpandige woning wil bouwen in het bedrijfsgebouw mag deze niet hoger worden dan 6 m¹ (de bouwhoogte voor een woning met plat dek komt immers overeen met de goothoogte van de separate woning. Voorgesteld wordt dat de hoogte van een inpandige bedrijfswoning gelijk mag zijn met die van het bedrijfsgebouw.

- d. Het bouwblok sluit niet helemaal aan met de verkochte kavel. Een gedeelte van de kavel is gelegen in bestemming wonen.

Onderbouwing: ten gevolge van een tekenfout komt de bestemmingsgrens niet overeen met de uitgiftegrens. Voorgesteld wordt het bestemmingsvlak gelijk te leggen met de uitgifte (kadastrale) grenzen.

2. Milieutechnisch en stedenbouwkundig zijn de aanpassingen van de regels en het bestemmingsvlak bekeken. De aanpassingen voldoen aan de gestelde voorschriften. Echter zullen bij de bestemmingsplan herziening de regels en ruimtelijke onderbouwing verder uitgewerkt moeten worden.

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

- *Geldend bestemmingsplan: bestemming 'bedrijf-B';*
- *Nieuw bestemmingsplan: bestemming 'bedrijf-B' met aangepaste maatvoering voor de max. woninginhoud en bouw- en goothoogte op de verbeelding + aanpassen planregels (zie hierboven).*

3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Maatschappelijke haalbaarheid

Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 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.

4.2 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).

4.3 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:

- 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 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

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

In afdeling 6.4. 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.

5.2 Planschade

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

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1. 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.

6.1.2. 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.

6.1.3. 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.

6.2 Vooroverleg:

6.2.1. Provincie Noord Brabant

Provincie Noord-Brabant



Het college van burgemeester
en wethouders van Gemert-Bakel
Postbus 10.000
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



VERZONDEN 13 FEB. 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, partiële herziening april 2013'

Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106549/3352271

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, partiële herziening april 2013'.

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

Planbeschrijving

Het plan betreft een halfjaarlijkse herziening waarin een drietal nieuwe ontwikkelingen en zeven herstel- dan wel aanpassingsacties zijn opgenomen.

Provinciaal beleidskader

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

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



Provinciale belangen

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

Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106549/3352271

Thema bevordering van de ruimtelijke kwaliteit

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

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

De Vr verstaat onder de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit dat bij het toestaan van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een locatie waar op grond van het geldende bestemmingsplan al bebouwing is toegestaan.

Ons blijkt dat planartikel 3.5 afwijkingsbevoegdheden bevat voor het oprichten van schuilgelegenheden (artikel 3.5 onder 'a') en trekkershutten buiten bestemmingsvlakken (artikel 3.5 onder 'c' punt 4) in een agrarische gebiedsbestemming. Aldus bestaat strijdigheid met artikel 2.1 Vr.

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

De directie constateert dat nog niet voor alle locaties van het bestemmingsplan, verbeeldingen beschikbaar zijn. In algemene zin adviseren wij, voorzover er locaties buiten bestaand stedelijk gebied op grond van de Vr liggen, toepassing van het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' - indien zich ruimtelijke ontwikkelingen voordoen - in de planregels te verzekeren.

Thema niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11 Vr)

De Vr bevat regels voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Op grond van artikel 11.1, 3^e lid onder 'a' van de Vr is de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk, mits deze vestiging of splitsing mede is gericht op het behoud en herstel van deze bebouwing.



Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling aan de De Hoef (ongenummerd) te Gemert, merken wij het volgende op.
De locatie behoort tot 'Agrarisch gebied' en bevindt zich dus buiten bestaand stedelijk gebied op grond van de Vr. Het plan voorziet in de realisering van twee woningen in een schuur die met circa 60m² zal worden uitgebreid. De hoofdbebouwing op het adres De Hoef 16 is aangemerkt als beeldbepalend pand maar de onderhavige schuur die hierachter ligt kent geen aanduiding die wijst op cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De directie adviseert om aan te tonen dat de schuur, cultuurhistorisch waardevol is en vervolgens dat de verbouwing en vergroting bijdraagt aan behoud en herstel van dat (cultuurhistorisch) pand. Vooralsnog bestaat aldus strijdigheid met artikel 11.1, 3^e lid onder 'a' van de Vr.

Datum

6 februari 2013

Ons kenmerk

C2106549/3352271

Conclusie

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

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

6.2.2. Waterschap Aa en Maas

Op 31-1-2013 heeft Waterschap Aa en Maas laten weten "geen op of aanmerkingen op het plan" te hebben.

6.2 Zienswijze beantwoording: PM

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft met ingang van 2 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 14 mei 2013 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp-bestemmingsplan bij de raad in dienen. Op het ontwerp-bestemmingsplan zijn p.m. zienswijzen ingediend:

6.4. Ambtshalve aanpassingen: PM

Voor de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan is aan de gemeenteraad voorgesteld de volgende wijzigingen t.o.v. het ontwerp-bestemmingsplan door te voeren:

6.5. Vaststellingsbesluit: PM

De gemeenteraad heeft in de raadsvergadering van p.m. ingestemd met de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013 inclusief voornoemde 'zienswijze beantwoording' en de 'ambtshalve aanpassingen'.

Overzicht voetnoten

1. Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig": vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.
2. Nota Ruimte: Ruimte voor ontwikkeling: op 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Eerste en Tweede Kamer der Staten- Generaal met deze nota ingestemd.
3. Wet Ruimtelijke Ordening: in werking getreden op 1 juli 2008.
4. Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.
5. Verordening ruimte Noord-Brabant 2012: op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de Verordening ruimte 2012 (afgekort als: Verordening ruimte). Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit zijn wij voornemens om jaarlijks te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.
6. Regionaal woningbouwprogramma: op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
7. Structuurvisie+: op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
8. Woonvisie 2009-2015: vastgesteld op 29 oktober 2009.
9. Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw: vastgesteld op 5 april 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
10. Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL): vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.
11. Bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekse Loop: oorspronkelijke plan is op 15 december 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 20 december 2011 heeft de gemeenteraad de herziening van het bestemmingsplan vastgesteld.
12. Bestemmingsplan 'Centrumplan Gemert 2012': vastgesteld op 5 juli 2012.
13. Bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips': vastgesteld op 5 juli 2012.
14. Bestemmingsplan 'woongebied Gemert': 29 juni 2011.