ruimtelijke onderbouwing

Woningen Binderseind en Schoorswinkel, Gemert

bureau Verkuylen
stedenbouw landschap architectuur

Bureau Verkuylen bv ■ Veemarktkade 8 ■ 5222 AE 's-Hertogenbosch ■ tel. (073) 623 13 13 ■ fax (073) 623 04 34 ■ www.bureauverkuylen.nl ■ info@bureauverkuylen.nl

Verkuylen
bureau
stedenbouw
landschap
architectuur

ruimtelijke onderbouwing

Woningen Binderseind en Schoorswinkel, Gemert

DOCUMENTATIEPAGINA

opdrachtgever	Marlisan Holding BV
contactpersoon	de heer F. Coolen
plannaam	Woningen Binderseind en Schoorswinkel, Gemert
plantype	ruimtelijke onderbouwing
documenttitel	V04 130611 14112032A ruimtelijke onderbouwing.doc
documentstatus	definitief
documentversie	4
documentdatum	11 juni 2013
projectnummer	14112032A
auteur	Joost Nijssen
gecontroleerd door	Marina Verkuylen

INHOUD

blz
1 Inleiding ... 3
1.1 Aanleiding en doel ... 3
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing ... 5
1.3 Vigerend bestemmingsplan ... 5
2 Bestaande toestand ... 7
2.1 Plangebied ... 7
2.2 Directe omgeving ... 9
3 Projectomschrijving ... 11
3.1 Bouwplan ... 11
3.2 Verkeer en parkeren ... 14
3.3 Groen en water ... 15
4 Beleid ... 17
4.1 Nationaal niveau ... 17
4.2 Provinciaal niveau ... 18
4.3 Gemeentelijk niveau ... 19
5 Uitvoeringsaspecten ... 23
5.1 Milieu ... 23
5.2 Waarden ... 27
5.3 Waterparagraaf ... 28
6 Financiële aspecten ... 33
6.1 Economische uitvoerbaarheid ... 33
6.2 Kostenverhaal ... 33

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek
Bijlage 2 Akoestisch onderzoek
Bijlage 3 Quickscan natuurwaarden
Bijlage 4 Resultaten HNO-tool

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het perceel behorende bij de adressen Binderseind 27, Binderseind 29 en Hopveld 2 staat thans een aaneenschakeling van gebouwen waarin diverse functies en woningen zijn gevestigd. Het betreffen:

- een gebouw aan de zijde van Binderseind bestaande uit twee bouwlagen met kap, waarin op de begane grond twee winkels zijn gevestigd en op een gedeelte van de verdieping een appartement, het overige deel van de verdieping wordt gebruikt door de winkels (opslag);
- achter het gebouw aan Binderseind is een (patio)woning gebouwd, bestaande uit één bouwlaag en plat dak.

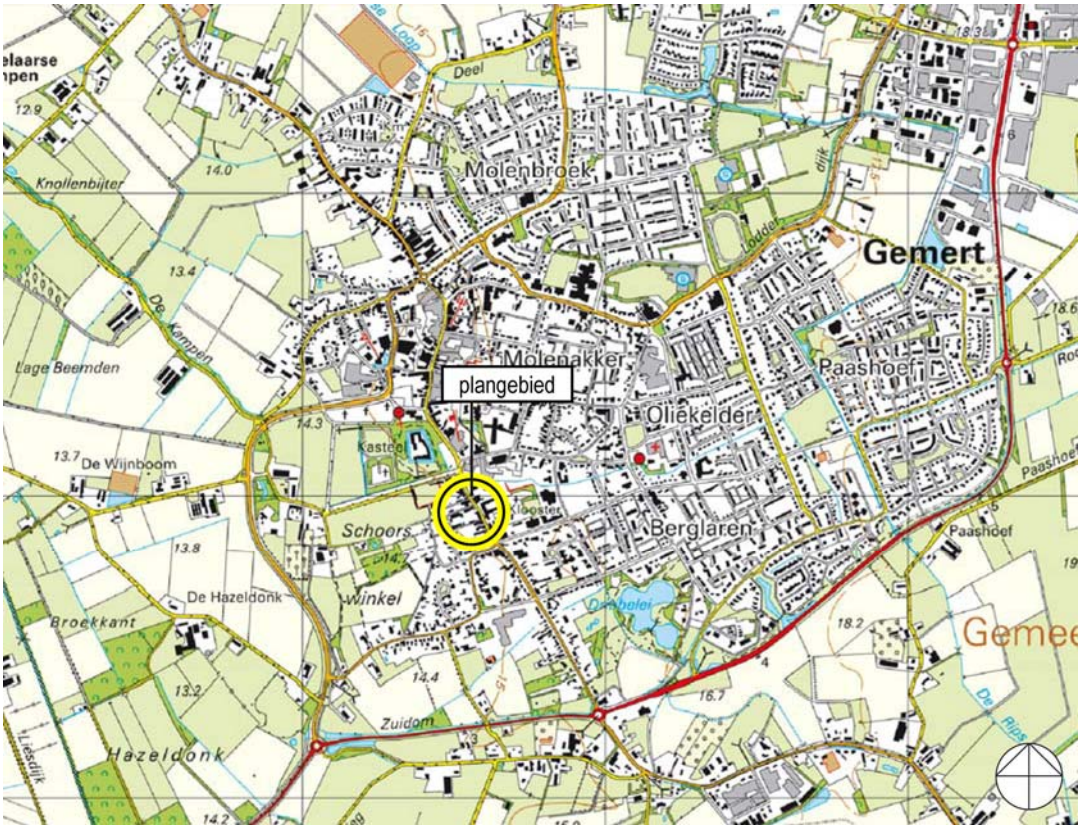
Het gebouw aan de zijde van Binderseind is niet over de gehele breedte van het perceel gebouwd. Op het onbebouwde gedeelte heeft tot het midden van de twintigste eeuw een gebouw gestaan. Na de sloop van dit gebouw is er een 'gat' in de relatief gesloten straatwand van Binderseind ontstaan. Dit gat is 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).

Initiatiefnemer de heer F. Coolen van Marlisan Holding BV uit Gemert wenst op het perceel de volgende ontwikkelingen tot stand te brengen:

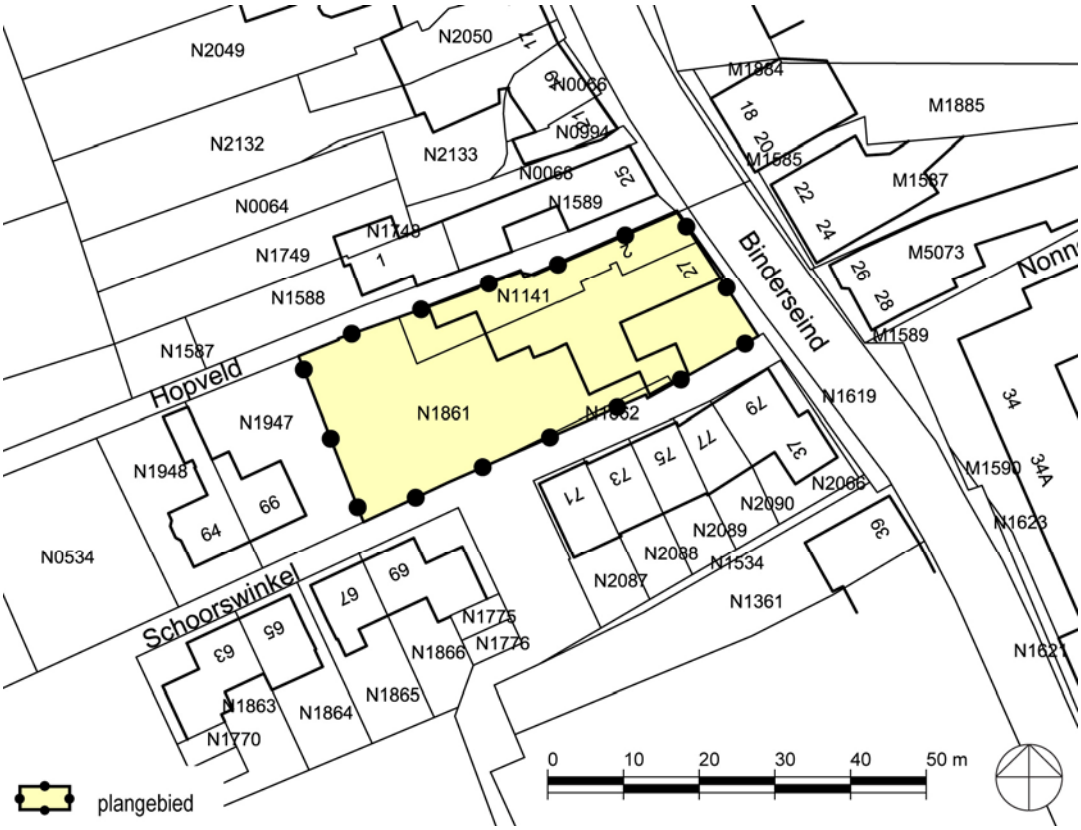
1. het bouwen van een gebouw ten behoeve van één woning of twee kleine woningen in het 'gat' aan Binderseind;
2. het realiseren van twee appartementen in het bestaande pand Binderseind 27-29, waarvan één op de verdieping en één in de kap. Voor de realisering van het appartement in de kap zal de bestaande kap vervangen worden;
3. het bouwen van een vrijstaande woning in de ruime achtertuin op dit perceel.

De drie gewenste ontwikkelingen worden hierna "het project" genoemd.

Het project kan niet worden gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan en ook niet op het ontwerpbestemmingsplan Centrumplan Gemert 2012. Dat is een reden waarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Voorliggend rapport bevat de ruimtelijke onderbouwing voor het project.



afbeelding 1: Topografische situatie



afbeelding 2: Kadastrale situatie

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

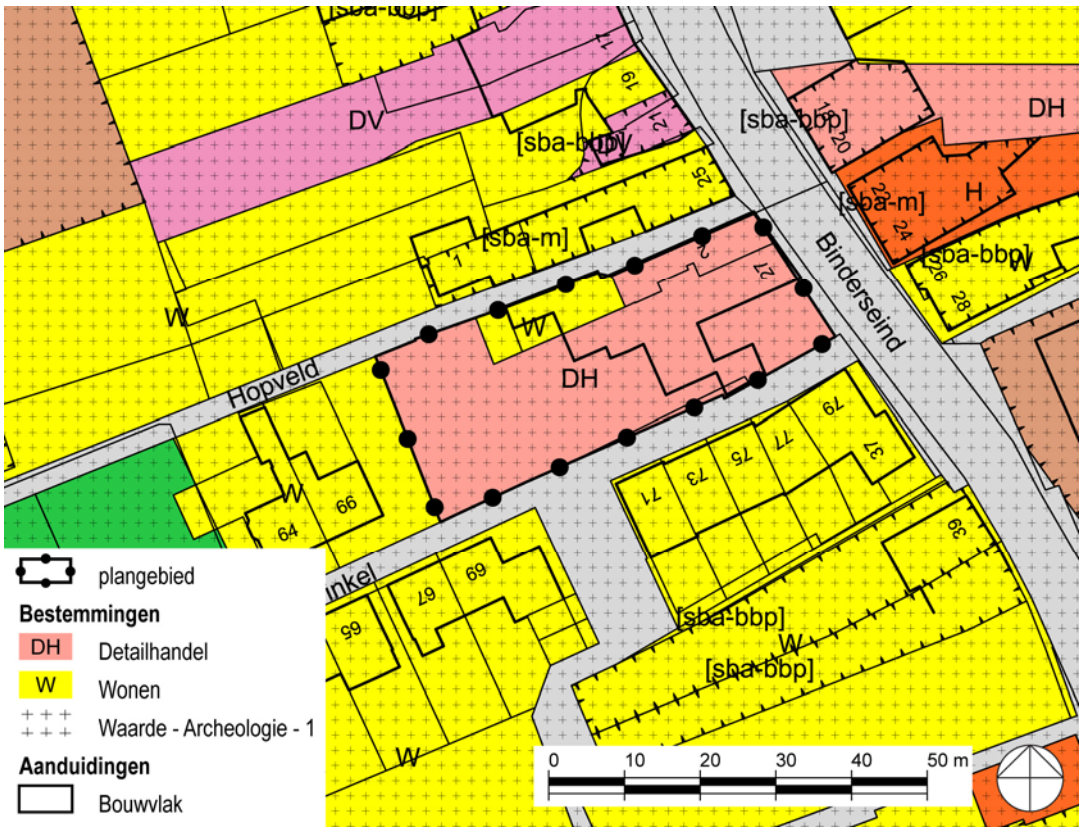
Op afbeelding 1 is de topografische ligging weergegeven en afbeelding 2 geeft de kadastrale situatie weer. Tevens is het plangebied ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie N, nummers 1141, 1861 en 1862. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 1200 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert 2012" (NL.IMRO.1652.Centrumgemert2012-VA01), vastgesteld op 5 juli 2012.

Op afbeelding 3 is een uitsnede van de plankaart van het bestemmingsplan weergegeven. De ligging van het plangebied is aangeduid.



afbeelding 3: Uitsnede plankaart ontwerpbestemmingsplan "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.

Voorts gelden de volgende (voor het project relevante) bouwregels:
- bouwwerken moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd;
- het bebouwingspercentage van het perceel mag niet meer bedragen dan 60%;
- de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan reeds vergund.

Een deel van het perceel gelegen aan Hopveld heeft de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is onder meer wonen in aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde en vrijstaande grondgebonden woningen toegestaan. Ook binnen deze bestemming is het niet toegestaan nieuwe woningen te realiseren, tenzij dit specifiek is aangeduid. Dat is hier niet het geval.

De volgende bouwregels zijn voor het project relevant:
- het bebouwingspercentage van het perceel mag niet meer bedragen dan:
    - 50% voor vrijstaande woningen, en;
    - 60% voor aaneengebouwde en twee-aaneengebouwde woningen;
- de maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mogen niet meer bedragen dan reeds vergund.

2 BESTAANDE TOESTAND

Dit hoofdstuk geeft een beschrijving van de bestaande toestand van het plangebied alsmede de ruimtelijk-functionele situatie in de directe omgeving. Het plangebied en de directe omgeving zijn weergegeven op afbeelding 4.

afbeelding 4: Plangebied en directe omgeving

2.1 Plangebied

Het plangebied is aan drie zijden begrensd door openbare wegen. Aan de oostzijde door Binderseind, aan de noordzijde door Hopveld en aan de zuidzijde door Schoorswinkel. In relatie tot het project wordt het plangebied in twee afzonderlijke delen beschreven: zijde Binderseind en achterzijde perceel.

Zijde Binderseind
Het plangebied heeft een breedte van ongeveer 20 meter aan de zijde van Binderseind. Hiervan is het -vanuit de straat gezien- rechter deel bebouwd met een pand bestaande uit twee bouwlagen met schilddak. Op de begane grond van het pand zijn twee winkels gevestigd. Deze winkels gebruiken de verdieping voor opslag, kantoor en werkruimte. Op de eerste verdieping is tevens een appartement aanwezig. Het appartement is vanaf Hopveld ontsloten.
Achter de bebouwing is over de gehele breedte van het perceel en tegen het gebouw aan Binderseind een 'patiowoning' gebouwd. Deze patiowoning bestaat uit één bouwlaag en is voorzien van een plat dak.

Het -vanuit de straat gezien- linker deel van het perceel is thans onbebouwd en vormt een gat in de grotendeels gesloten straatwand van Binderseind. De breedte van het gat bedraagt circa 9 meter. Onderstaande foto geeft het plangebied weer, gezien vanaf Binderseind. Het gat wordt thans gebruikt als parkeerplaats bij de patiowoning.

De bestaande bebouwing binnen het plangebied dateert uit de jaren '50 van de vorige eeuw. Daarvoor stond er andere bebouwing en was er zelfs geen sprake van een gat. De voormalige bebouwing vormde onderdeel van de overwegend gesloten straatwand van Binderseind. Onderstaande foto's geven Binderseind omstreeks 1930 en anno nu weer. Met een gele lijn zijn het plangebied en het zij-straatje Schoorswinkel aangegeven.

Achterzijde perceel

De achterzijde van het perceel is thans onderdeel van de tuin bij de 'patiowoning' op het voorste perceeldeel. In de tuin ligt een zwembad en staat een tuinhuisje. De erfgrens met Schoorswinkel wordt deels gevormd door een tuinmuur en deels door een fraaie beukenhaag met een hoogte van circa 2 meter. Aan de zijde van Hopveld is sprake van een tuinmuur met poort.
Onderstaande foto geeft Schoorswinkel aan de zijde van het plangebied weer.

2.2 Directe omgeving

Ontsluiting
Zoals vermeld grenst het plangebied aan drie openbare wegen. Binderseind is een historische weg die een interne ontsluitingsweg voor Gemert is. De straat verbindt het centrum van Gemert met het zuidelijke deel van de kern en de provincialeweg N272 (Zuid-Om).

Hopveld en Schoorswinkel zijn twee smalle zijstraatjes die toegang geven tot de achter Binderseind gelegen percelen. Beide straatjes liggen er al van oudsher.

Ruimtelijk
Binderseind is onderdeel van het oorspronkelijke bebouwingslint van de kern Gemert en vormt een aanloopstraat naar het centrum van de kern. De bebouwing langs het lint bestaat uit individuele panden uit verschillende tijdsperioden met één of twee bouwlagen en meestal voorzien van een kap.
De perceelsbreedten variëren van 5 meter tot 15 meter. Uitzondering hierop vormt de bebouwing van het voormalige nonnenklooster Nazareth, schuin tegenover het plangebied. Hoewel sprake is van vrijstaande en halfvrijstaande panden, maken de straatwanden een vrij gesloten indruk.
Aan de westzijde van het bebouwingslint Binderseind heeft een kleine, meer planmatige uitbreiding van de kern Gemert plaatsgevonden. Het betreft het buurtje Schoorswinkel met grondgebonden woningen, vrijstaand en halfvrijstaand.

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

3 PROJECTOMSCHRIJVING

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het feitelijke project opgenomen.

3.1 Bouwplan

Het bouwplan bestaat uit drie onderdelen, te weten:

1. het bouwen van een gebouw ten behoeve van één woning of twee kleine woningen in het 'gat' aan Binderseind;
2. het realiseren van twee appartementen in het bestaande pand Binderseind 27-29, waarvan één op de verdieping en één in de kap. Voor de realisering van het appartement in de kap zal de bestaande kap vervangen worden;
3. het bouwen van een vrijstaande woning in de ruime achtertuin op dit perceel.

3.1.1 Nieuwbouw 'gat' Binderseind

Het gat in de straatwand heeft een oppervlakte van ruim 120 m². Het gat zal grotendeels worden bebouwd in de vorm van een 'herenhuis' bestaande uit twee bouwlagen met een afgeplat schilddak. Het nieuwe pand biedt ruimte voor één grote woning of twee kleinere (starters)woningen. Hierover zal gedurende de planvorming en in relatie met de ontwikkelingen van de markt worden besloten.

De bebouwde oppervlakte bedraagt circa 90 m². De goot- en bouwhoogte bedragen circa 6 meter respectievelijk circa 10 meter. Er is thans nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar.

3.1.2 Vervangen kap en realiseren twee appartementen pand Binderseind

De bouwkundige staat van de kap is slecht. Vernieuwing van de kap is tevens aanleiding om in de kap een appartement te realiseren. Op de verdieping zal tevens een appartement worden gerealiseerd.

De nieuwe kap zal worden gerealiseerd in de vorm van een schilddak met een plat middenstuk. Tevens zal de dakhelling groter worden. Hiermee wordt meer binnenruimte verkregen. De goothoogte van het plan blijft gelijk. De bouwhoogte zal worden vergroot naar 10,5 meter. Van het bouwplan is thans nog geen nadere uitwerking beschikbaar.

N.B. De detailhandel op de begane grond blijft behouden, maar wordt verkleind in verband met het aanbrengen van nieuwe entrees tot de bovengelegen woningen. Tezamen met het beëindigen van de verdieping en kaplaag voor opslag, neemt de bruto vloeroppervlakte (bvo) af van 380 m² naar 141 m². Dit is een afname et 239 m². Hiermee wordt verwacht dat een betere aansluiting wordt gevonden met de huidige marktsituatie in Gemert, waarin een substantieel deel van de winkels leeg staat.

3.1.3 Bouwen vrijstaande woning

Een oppervlakte van 490 m² van de achtertuin op het perceel wordt afgesplitst tot een nieuw woonperceel waarop een vrijstaande woning wordt gebouwd. Het perceel grenst aan de voorzijde aan Schoorswinkel en aan de achterzijde aan Hopveld.

Ook van dit onderdeel is thans nog geen uitgewerkt bouwplan beschikbaar. De woning zal qua massa en karakter aansluiten bij aangrenzende woningen. De woning zal worden uitgevoerd in één bouwlaag met zadeldak. De bebouwde oppervlakte circa 90 m², de goothoogte 3,5 meter en de bouwhoogte 7,5 meter. De woning wordt op 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens gebouwd en de voorgevelrooilijn ligt 4 meter uit de perceelsgrens.

Deze woning past op een logische wijze in de ruimtelijke en bouwkundige structuur. De schaal en maat van de woning past bij de woningen in het aansluitende gebied. Door de woning op Schoorswinkel te oriënteren wordt voorkomen dat er een ontwikkeling plaatsvindt aan de smalle straat Hopveld.

Op afbeelding 5 is een impressie van Schoorswinkel in de richting van Binderseind weergegeven.

afbeelding 5: Impressie Schoorswinkel richting Binderseind

Op afbeelding 6 is een vogelvluchtweergave van het gehele project opgenomen; afbeelding 7 bevat gevelaanzichten vanaf Binderseind en vanaf Schoorswinkel. De verhoging van de kap van het bestaande pand is niet weergegeven.

afbeelding 6: Vogelvluchtweergave project

afbeelding 7: Aanzichten vanaf Binderseind (boven) en Schoorswinkel

3.2 Verkeer en parkeren

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.

Ontsluiting
Het project wordt rechtstreeks ontsloten op de bestaande straten. Er wordt geen openbaar gebied toegevoegd.

Parkeren
Voor een berekening van het benodigde aantal parkeerplaatsen zijn de normen uit de door gemeente vastgestelde Parkeernota 2009 gehanteerd. Voor woningen geldt een 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.

Onderstaand overzicht geeft het benodigde aantal parkeerplaatsen alsmede de wijze waarop in deze parkeerplaatsen is voorzien, zowel in de bestaande als de nieuwe situatie.

Onderdeel		**Bestaand**	**Nieuw**
Binderseind 27-29: - detailhandel	oppervlakte	380 m²	141 m²
	norm	4 p.p./100 m²	4 p.p./100 m²
	parkeerbehoefte	**15,20**	**5,64**
Binderseind 27-29: - patiowoning/ appartementen >70 m²	aantal	2	4
	norm	1,7 p.p./woning	1,7 p.p./woning
	parkeerbehoefte	**3,40**	**6,80**
Nieuwbouw 'gat' Binderseind	aantal	0	2
	norm	1,7 p.p./woning	1,7 p.p./woning
	parkeerbehoefte	**0**	**3,40**
Nieuwbouw woning Schoorswinkel	aantal	0	1
	norm	1,7 p.p./woning	1,7 p.p./woning
	parkeerbehoefte	**0**	**1,70**
Parkeerbehoefte plan TOTAAL		**18,60**	**17,54**
Parkeerplaatsen binnen het plangebied (eigen terrein)		2,00	7,00
Parkeerplaatsen openbare ruimte		16,60	10,54
Parkeerplaatsen plan TOTAAL		**18,60**	**17,54**

Per saldo neemt het gebruik van openbare parkeerplaatsen buiten het plangebied af met circa 6 parkeerplaatsen, hetgeen een gunstig effect heeft op de parkeerdruk in het centrum.

Met behulp van de geschetste oplossing wordt aan de parkeernormen voldaan.
De nieuwe parkeerplaatsen moeten voldoen aan de eisen gesteld in het handboek "ASVV 2004, Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" (CROW, Ede, oktober 2004). De eisen hebben betrekking op de afmetingen en de toegankelijkheid van de parkeerplaatsen.

3.3 Groen en water

De onbebouwde delen van het plangebied zijn deels begroeid met erfbeplanting. Deze beplanting wordt verwijderd op basis van de daarvoor geldende regelgeving. In de tuin bij de vrijstaande woning wordt nieuwe erfbeplanting aangebracht.

De beukenhaag op de perceelgrens met Schoorswinkel blijft behouden met het doel het groene aanzicht van de tuin te behouden. De hagenstructuur zal worden uitgebreid teneinde de nieuwe parkeerplaatsen aan te kleden.

4 BELEID

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan het relevante vigerende beleid. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:
- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

4.1 Nationaal niveau

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het rijk voor minder nationale belangen en eenvoudige regelgeving.

De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat 13 nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het betreffen:
- Het Project Mainportontwikkeling Rotterdam
- Militaire terreinen en -objecten
- De Wadden
- De kust (inclusief primaire kering)
- De grote rivieren
- De Werelderfgoederen
- Reserveringen uitbreidingen weg en spoor
- Veiligheid vaarwegen
- Het netwerk voor elektriciteitsvoorziening
- De buitendijkse uitbreidingsruimte in het IJsselmeer
- Bescherming van de (overige) primaire waterkeringen
- Reservering voor rivierverruiming Maas
- De Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

Conclusie
Het plan is niet in strijd met het beleid in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

De werking van het Barro is naar plaats beperkt. Onderhavig plangebied ligt niet binnen een gebied waarbinnen het Barro van toepassing is.

Conclusie
Het Barro is niet rechtstreeks van toepassing op het plan.

4.1.3 Overig nationaal beleid

Het overige nationale beleid is niet specifiek van toepassing op het project.

4.2 Provinciaal niveau

Het provinciale ruimtelijk beleid is vastgelegd in de nota's:
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening;
- Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het project wordt aan deze twee documenten getoetst.

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening in werking getreden. De structuurvisie bevat de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van het provinciale bestuur op de ontwikkeling van Noord-Brabant.

Analyse
Op de bij de SVRO behorende kaart is de kern Gemert aangeduid als ‘kern in het landelijk gebied’. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

Het project omvat het toevoegen van maximaal vijf woningen binnen een kern in het landelijk gebied.

Conclusie
Het project past binnen het beleid van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

4.2.2 Verordening ruimte

Op 1 juni 2012 is de Verordening ruimte 2012 in werking getreden. Deze Verordening stelt regels aan de inhoud van ruimtelijke plannen voor die aspecten waar provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken.

Het plan omvat het toevoegen van woningen binnen de dorpskom van Gemert. Voor het plan 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
1. *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."*

Analyse
ad art. 3.2 Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
ad art. 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.

Conclusie
Het project voldoet aan de Verordening ruimte 2012.

4.2.3 Overig provinciaal beleid

Het overige provinciale beleid is niet specifiek van toepassing op het project.

4.3 Gemeentelijk niveau

4.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

In juni 2011 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 vastgesteld. De Structuurvisie+ wordt gehanteerd als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen.

Met betrekking tot het wonen is in de Structuurvisie+ het volgende opgenomen:
- De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd.
- Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Analyse
Het project omvat maximaal vijf woningen in verschillende typen. De woningen worden geacht te passen in de woningbehoefte.
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.

Conclusie
Het project past binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

4.3.2 Centrumvisie 2011-2021

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.

De verschillende deelgebieden van het centrum zijn afzonderlijk beschreven. 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. Nieuwvestiging van detailhandel is ongewenst omdat deze tot concurrentie kan leiden voor het winkelcentrum Nieuwstraat-Haageijk. Het toevoegen van kleinschalige horeca is voorstelbaar.

Analyse
Het project omvat woningbouw en betekent een beperking van de oorspronkelijke detailhandelsbestemming. Dit is in lijn met het beleid voor Binderseind.

Conclusie
Het project past binnen het beleid in de Centrumvisie 2011-2021.

4.3.3 Woningbouwbeleid

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de "Woonvisie 2009-2015 Gemert-Bakel". De algemene visie luidt: *"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"*.

Om aan de visie te kunnen voldoen is een aantal maatregelen nodig, die onder meer het realiseren c.q. beschikbaar maken van woningen voor specifieke doelgroepen, zoals senioren en starters, als doel hebben.

Analyse
Het project omvat het toevoegen van maximaal 5 woningen aan de bestaande woningvoorraad. Het realiseren van woningen voor starters kan hiervan onderdeel zijn. Voorts is er sprake van twee appartementen en een vrijstaande woning. Het project draagt bij aan de woonvisie van de gemeente.

Conclusie
Het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

4.3.4 Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte

De Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte (HOOR) vormt een leidraad voor kwaliteitsborging van de openbare ruimte in de gemeente. In de HOOR komen de verschillende onderdelen van de openbare ruimte aan de orde, waaronder het groen.

De algemene groennorm in de gemeente is 100 m² openbaar groen per woning. Daarbij moet worden voorkomen dat snippergroen ontstaat, door het aanbrengen van aaneengesloten structuren.

Analyse

De gemeentelijke groennorm is bedoeld om in een aangename leefomgeving te voorzien. De groennorm is daarbij niet zozeer maatgevend voor kwantiteit, maar meer voor kwaliteit. Het is niet de bedoeling om 100 m² groen aan te leggen. Door clustering van groen worden aangename verblijfsplekken gecreëerd.

Het centrum van Gemert betreft een stedelijke omgeving waar naar verhouding als veel groen aanwezig is. Denk daarbij aan het aan het centrum grenzende buitengebied en de kasteeltuin, die beide op loopafstand van het plangebied liggen. Qua beleving is het groen in het centrum van Gemert goed vertegenwoordigd en wordt ruim voldaan aan de kwaliteit die de groennorm voorstaat.

Binnen het plangebied is thans geen openbaar groen aanwezig. De zichtbare groene elementen binnen het plangebied (zoals de beukenhaag) blijven behouden. Het project leidt niet tot een afname van het openbare groen.
Het aanleggen van een kleine groenvoorziening binnen het plangebied is niet gewenst, omdat deze niet aansluit bij de aanwezige groenstructuren. De groenvoorziening zou geïsoleerd komen te liggen, hetgeen niet gewenst is.

De kwaliteit van de leefomgeving blijft behouden, zonder dat nieuw groen wordt toegevoegd. Hiermee wordt aan de doelstelling van de HOOR voldaan.

<u>Conclusie</u>
Het project voldoet aan de doelstelling van de Handleiding Ontwerp Openbare Ruimte.

4.3.5 Overig gemeentelijk beleid

Het overige gemeentelijke beleid is niet specifiek van toepassing op het project.

5 UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven. Achtereenvolgens komen aan de orde:
1. milieu;
2. waarden;
3. water.

5.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing van het project aan de relevante milieuaspecten plaatsvinden. Het doel is om het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

5.1.1 Bodemkwaliteit

5.1.1.1 Inleiding
Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet inzichtelijk worden gemaakt of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie.

5.1.1.2 Analyse
Met het doel de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Cauberg-Huygen uit 's-Hertogenbosch een historisch bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Historisch bodemonderzoek Binderseind 27-29 te Gemert" (12 juni 2012, nr. 20120866-04). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 1.

Cauberg-Huygen concludeert dat er op de locatie geen aanwijzingen zijn gevonden voor de aanwezigheid van verdachte aspecten die tot een bodemverontreiniging hebben kunnen leiden, anders dan de aanwezigheid van een licht verhoogd achtergrondniveau zoals is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart. Voorts wordt geconcludeerd dat de locatie op grond van de bevindingen gezien kan worden als ‘onverdacht’, echter rekening houdend met de aanwezigheid van een diffuse lichte verontreiniging die heterogeen verdeeld is. Dit laatste is niet locatiespecifiek en is als zodanig aanwezig in dit gebied van Gemert. Dit hoeft op zich geen belemmering te vormen voor eventuele herbestemming van de locatie.

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.

5.1.1.3 Conclusie
Het aspect bodemkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.2 Externe veiligheid

5.1.2.1 Inleiding

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit om het leven zouden kunnen komen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.

5.1.2.2 Analyse

Het project omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Uit de kaart 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.

5.1.2.3 Conclusies

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.3 Luchtkwaliteit

5.1.3.1 Inleiding

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die afbreuk doen aan de luchtkwaliteit en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit.

In het kader van hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) moet worden aangetoond dat een ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van vervuilende stoffen (fijnstof PM_{10} en stikstofdioxide NO_2) in de lucht. Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.3.2 Analyse

Door de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het plan in te vullen in de NIBM-rekentool (www.infomil.nl) kan eenvoudig worden beoordeeld of het plan al of niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van genoemde stoffen in de lucht. Op onderstaande afbeelding is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	30
	Aandeel vrachtverkeer	0.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	0.02
	PM_{10} in µg/m^3	0.01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1.2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht.

Aan de hand van de NSL-monitoringstool (www.rijksoverheid.nl) kan worden beoordeeld of ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit de monitoringstool volgt dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

5.1.3.3 Conclusies
Het aspect luchtkwaliteit vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.4 Geluid

5.1.4.1 Inleiding
Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai en industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd.

5.1.4.2 Analyse

Verkeerslawaai
Het plan omvat nieuwe geluidgevoelige objecten. 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 wegverkeerslawaai Binderseind te Gemert" (15 mei 2012, nummer 20120866-02). Het onderzoeksrapport is als Bijlage 2 bijgevoegd. Het onderzoeksrapport is gebaseerd op een afwijkend initiatief met meerdere woningen in de achtertuin, maar wel bruikbaar voor het thans voorliggende project.

Cauberg-Huygen concludeert dat de gevelbelasting op de woning(en) aan Binderseind meer dan 53 dB bedraagt en daarom meer dan de voorkeursgrenswaarde.

Geadviseerd wordt om bij de aanvraag omgevingsvergunning een akoestisch gevelonderzoek bij te voegen. Hierin dient aangetoond te worden dat aan de gestelde geluideisen zal worden voldaan zoals genoemd in artikel 3.1 van het Bouwbesluit 2012.
De woning aan de Schoorswinkel kan wel voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 53 dB. Voor deze woning is geen aanvullend onderzoek nodig.

Op basis van dit onderzoek is de uitvoerbaarheid van het project voor wat betreft het aspect verkeerslawaai in voldoende mate aangetoond.

Industrielawaai
Het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen akoestisch onderzoek nodig.

5.1.4.3 Conclusie
Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.1.5 Milieuzonering

5.1.5.1 Inleiding
Met het doel te voorkomen dat als gevolg van het project voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreedt moet worden getoetst of:
- het project van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of het project een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op het project.

Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.

5.1.5.2 Analyse
Invloed project op de omgeving
Het project omvat woningbouw en is derhalve niet van invloed op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op project
Het project ligt in een aanloopstraat van het centrum van Gemert. In de directe omgeving is sprake van kleinschalige, dorpse functies als detailhandel en horeca met richtafstanden van 10 meter op basis van een rustige woonomgeving. Het gebied kan worden gezien als een gemengd gebied waardoor de richtafstanden met één afstandsstap kunnen worden verkleind, in dit geval naar 0 meter.
De omliggende kleinschalige functies vormen geen belemmering voor het project.

5.1.5.3 Conclusies
Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2 Waarden

5.2.1 Archeologie

5.2.1.1 Inleiding
Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

5.2.1.2 Analyse
Op 16 september 2009 heeft de gemeente Gemert-Bakel haar eigen archeologiebeleid vastgesteld. Het plangebied ligt binnen de beleidszone 'categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, dorpskern', hetgeen betekent dat voor alle ruimtelijke ontwikkelingen met een oppervlakte van meer dan 250 m² en een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld een nader onderzoek in de vorm van een Inventariserend Archeologisch Veldonderzoek nodig is. In de planregels en op de verbeelding zijn de archeologische waarden beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'.

De gezamenlijke oppervlakte van het bouwplan bedraagt 180 m² en is daarmee kleiner dan de in het archeologiebeleid opgenomen oppervlaktemaat. Een archeologisch onderzoek is daarmee niet verplicht. Mocht tijdens de veldwerkzaamheden op archeologische resten worden gestuit, dan geldt van rechtswege een meldingsplicht.

5.2.1.3 Conclusie
Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.2 Cultuurhistorie

5.2.2.1 Inleiding
Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

5.2.2.2 Analyse
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.

5.2.2.3 Conclusie
Het aspect cultuurhistorie vormt geen planologische belemmering voor het project.

5.2.3 Flora en fauna

5.2.3.1 Inleiding

Ten behoeve van de bescherming van zeldzame of kwetsbare planten en dieren zijn twee wetten van toepassing. Middels de Natuurbeschermingswet 1998 worden waardevolle natuurgebieden beschermd. De Flora- en faunawet bevat een soortenbescherming.

5.2.3.2 Analyse

De gemeente Gemert-Bakel kiest ervoor elke ontwikkelingslocatie, ongeacht de ligging, te beoordelen middels een quickscan natuurwaarden. 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: rapport " Quickscan Natuurwaarden Binderseind 27-29 te Gemert" (mei 2012, nr. P12-0077). Het onderzoeksrapport is bijgevoegd als Bijlage 3.

Staro concludeert dat:
- de herinrichting van het gebied geen effect zal hebben op beschermde gebieden;
- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6[1], 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.

5.2.3.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen planologische belemmering voor het plan.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Inleiding

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan. Deze waterparagraaf is een onderdeel van de watertoets.
De waterparagraaf betreft een beschrijving van zowel de huidige als toekomstige waterhuishoudkundige situatie (oppervlaktewater, grondwater, hemelwater en afvalwater).

[1] het betreft het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen

5.3.2 Watersysteem

5.3.2.1 Bodem
Er heeft geen onderzoek plaatsgevonden naar de bodemopbouw of de waterdoorlatendheid van de bodem. Op basis van de bodemkaart wordt geconcludeerd dat sprake is van een zandbodem. De waterdoorlatendheid (k-waarde) wordt op 1 meter per etmaal geschat. In het kader van de uitwerking van de infiltratievoorziening zal een geohydrologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3.2.2 Oppervlaktewater
Binnen het plangebied en in de directe omgeving is geen oppervlaktewater aanwezig.

5.3.2.3 Grondwater
De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied bedraagt 40-80 m -mv (bron: bodemkaart).

5.3.3 Hemelwater

5.3.3.1 Verhard oppervlak
Het project leidt tot een toename van circa 180 m² bebouwing en circa 50 m² verharding, tezamen 230 m².

5.3.3.2 Berekening bergingscapaciteit
Met behulp van de HNO-tool van het waterschap is de benodigde bergingscapaciteit berekend. De resultaten van de berekening (inclusief invoerparameters) zijn weergegeven in Bijlage 4.
De benodigde berging bedraagt voor T=10+10%: 10 m³. Tevens moet verantwoord worden hoe met het hemelwater wordt omgegaan bij T=100+10%. De benodigde berging hiervoor is 13 m³.

5.3.3.3 Ontwerp bergingsvoorziening
Bij het ontwerp van de bergingsvoorziening zijn achtereenvolgens de volgende afwegingsstappen gehanteerd:
1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering;
4. afvoer.

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.

5.3.4 Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden.
Het vuile afvalwater zal op de bestaande riolering in Binderseind geloosd worden.

5.3.5 Waterkwaliteit

Er zijn geen bijzondere maatregelen genomen om vervuiling van het oppervlaktewater te voorkomen. Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

5.3.6 Beleid

5.3.6.1 Overheden

Het nationale en provinciale waterbeleid is beschreven in:

- het Nationaal Waterplan;
  Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.
- het Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015;
  Dit plan bevat het strategische waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-1015. Naast beleidskader is het Provinciaal Waterplan ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Bovendien dient het plan als structuurvisie voor het aspect water op grond van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

5.3.6.2 Waterschap Aa en Maas

Onderhavig plangebied ligt binnen het beheergebied van het Waterschap Aa en Maas. Het waterschapsbeleid is onder meer beschreven in:

- Het Waterbeheerplan 2010 - 2015;
  Dit plan maakt inzichtelijk wat het waterschap de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving.
- De beleidsnota 'Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas'.
  De beleidsnota bevat acht uitgangspunten waaraan het plan moet voldoen. Toetsing aan deze punten vindt hieronder plaats.

  Wateroverlastvrij bestemmen
  Het plangebied ligt op een plek 'die hoog en droog genoeg' is.

  Hydrologisch neutraal ontwikkelen
  Het hemelwater wordt binnen het plangebied vastgehouden en vertraagd afgevoerd. Daarmee wordt het hemelwater niet sneller afgevoerd dan het geval is in de autonome situatie. Er is sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Voorkomen van vervuiling
Overeenkomstig de eis van het waterschap worden in principe geen uitlogende materialen toegepast.

Gescheiden houden van schoon en vuil water
Het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden aangeboden tot op de perceelgrens alwaar een aansluiting op het bestaande gemengde riool word gerealiseerd. Hoewel er thans geen sprake is van scheiding van schoon en vuil water, is wel geanticipeerd op een toekomstige scheiding.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"

1. Hergebruik van het hemelwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het hemelwater. Dit is hier niet het geval. Individueel hergebruik van hemelwater is uiteraard niet uitgesloten.
2. De tweede stap in de afweging is afkoppeling en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. Het plangebied biedt ruimte om in bovengrondse infiltratie te voorzien.
3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang. Dit is hier niet het geval.
4. Mocht infiltratie niet (geheel) mogelijk of anderszins onwenselijk zijn, dan wordt op de locatie een gescheiden rioolstelsel aangelegd. Tot de gemeente overgaat op gescheiden inzamelen, kan op het bestaande gemengde stelsel worden geloosd.

Meervoudig ruimtegebruik
Er wordt geen toepassing gegeven aan het aspect 'meervoudig ruimtegebruik'.

Water als kans
Er wordt geen toepassing gegeven aan het aspect 'water als kans'.

Waterschapsbelangen
Er zijn geen waterschapsbelangen aanwezig.

6 FINANCIËLE ASPECTEN

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het plan betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Het plan wordt economisch uitvoerbaar geacht.

6.2 Kostenverhaal

In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is, tenzij op basis van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en grondeigenaar afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal.

Bijlage 1 Historisch bodemonderzoek

rapport "Historisch bodemonderzoek Binderseind 27-29 te Gemert", Cauberg-Huygen, 12 juni 2012, nr. 20120866-04

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek

rapport "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Binderseind te Gemert", Cauberg-Huygen, 15 mei 2012, nr. 20120866-02

Bijlage 3 Quickscan natuurwaarden

rapport " Quickscan Natuurwaarden Binderseind 27-29 te Gemert", Staro Natuur en Buitengebied, mei 2012, nr. P12-0077

Bijlage 4 Resultaten HNO-tool