

BESTEMMINGSPLAN STEDELIJK GEBIED OKTOBER 2010

Bijlage 7

DEELPLAN BURG. van de WILDENBERGLAAN DE RIPS

1. Aanleiding

Inleiding

Dhr. G van Duijnhoven heeft op 7 september 2009 een verzoek ingediend voor het realiseren van een woning met bedrijfspand aan Burgemeester v/d Wildenberglaan ong. in De Rips.

Overeenkomstig het B&W advies van 29 april 2009 is de grond aan de heer van G. van Duijnhoven aangeboden. In dit B&W advies wordt gesteld dat er een mogelijkheid is om dit plan te realiseren mits aangetoond wordt door middelen van een akoestisch onderzoek dat de geluidsbelasting op de gevel van de woning binnen de grenswaarde valt. Eventueel dient hiervoor nog een hogere grenswaarde procedure worden doorlopen.

Bestemmingsplan

Voor het gebied waar Burgemeester v/d Wildenberglaan ong. is gelegen, geldt het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips". Momenteel zijn wij intern bezig met het opstarten van de integrale herziening voor de dorpskernen.

De bestemming blijft met de wijziging ongewijzigd ten opzichte van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'.

Het bedrijfspand heeft de bestemming 'bedrijfsdoeleinden B'. Het uitbreiden van de bebouwing voldoet niet aan de gestelde voorschriften in het bestemmingsplan omdat:

- Artikel 11 lid 3 sub d. onder (1): De ten tijde van de tervisielegging van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld of vervangen;
- Artikel 11 lid 4 sub d. onder (2): gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- Artikel 11 lid 4 sub e onder (1): Er mag maximaal een bedrijfswoning per bedrijf worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 600 m³.

Om de bouw van een woning met bedrijfshal mogelijk te maken wordt het geldende bestemmingsplan herzien op de betreffende locatie. Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening stelt de gemeenteraad ten behoeve van de goede ruimtelijke ordening een bestemmingsplan vast.

Het verzoek voor de bouw van de woning met bedrijfshuimte is daarom ook een verzoek om het huidige bestemmingsplan te herzien.

Ligging van het gebied

Het perceel ligt in het oosten van De Rips. Het dorp is hoofdzakelijk in het noordoostkwadrant van de kruising van de Burg. Wijnvlietlaan/Burg. van den Wildenberglaan (N277) en de Ripsestraat / Kruisberglaan gelegen. De Burg. van den Wildenberglaan en Ripsestraat zijn de oudste straten waarlangs zich bebouwing ontwikkelde. In tegenstelling tot de overige straten, waar het straatbeeld wordt bepaald door de bebouwing, wordt het beeld hier bepaald door (hoge) bomen en vaak hoog opgaand groen op de relatief ruime en diepe kavels. Aan de Leeuwerikstraat en verspreid langs de Burg. van den Wildenberglaan en de Ripsestraat komen diverse bedrijven voor.

2. Beleid

Provinciaal beleid

Paraplunota ruimtelijke ordening: de provincie Noord Brabant heeft voor binnen stedelijke uitbreidingen geen specifiek beleid beschreven wanneer het gaat om kleinschalige bedrijvigheid gezamenlijk met wonen.

Kaart paraplunota ruimtelijke ordening



Gemeentelijk beleid

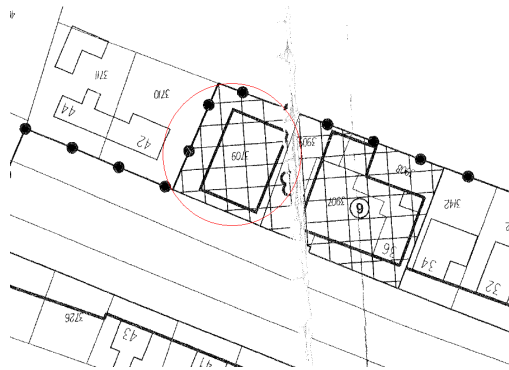
- o *Bestemmingsplan:* Voor het perceel geldt het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" met bestemming 'Bedrijfsdoeleinden B'. De bestemming is overeenkomstig de activiteiten van de

bouwvergunning voor het realiseren van een woning met bedrijfsruimte. Echter voldoet het plan niet aan het bestemmingsplan omdat:

- Artikel 11 lid 3 sub d. onder (1): De ten tijde van de tervisielegging van het plan bestaande bebouwing mag worden gehandhaafd, hersteld of vervangen;
- Artikel 11 lid 4 sub d. onder (2): gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- Artikel 11 lid 4 sub e onder (1): Er mag maximaal een bedrijfswoning per bedrijf worden gerealiseerd met een maximale inhoud van 600 m³.

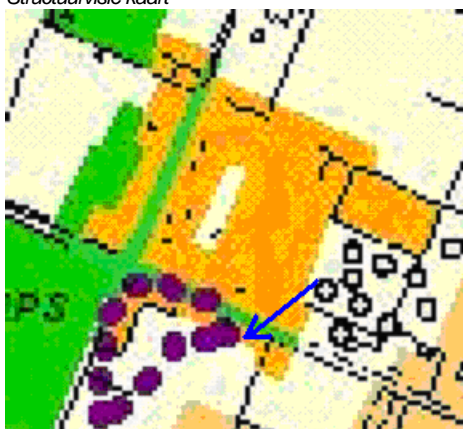
Wij zijn voornemen om mee te werken aan een bestemmingsplan herziening.

Kaart: huidige bestemmingsplan 'Bakel, milheeze en De Rips



- o **Structuurvisie plus:** in 2004 is de structuurvisie plus vastgesteld. De structuurvisie Plus is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen.
 - Bestaand stedelijk gebied: deze gebieden krijgen het etiket 'Afweegbaar' mee. Op de kaart zijn deze gebieden voorzien van een oranje-bruine tint. De verschillende tinten geven de diverse onderliggende waarden en dus de nuances weer.
 - Richting de duurzame begrenzing dorpskernen: op sommige plekken in de gemeente heeft het dorp zich in de loop der tijd afgekeerd van de omringende waarden. Terwijl die omringende waarden voor een groot deel de identiteit van het dorp bepalen. Reparatie is gewenst, zij het op zeer zorgvuldige wijze. Op deze plekken is een reparatieslag nodig om een duurzame begrenzing van de dorpskern te krijgen, die meer recht doet aan die waarden. Die reparatieslag kan bijvoorbeeld bestaan uit inpassing van een of meerdere woningen, een impuls in landschapsinrichting of, en vaak zal dat het geval zijn, beide. Maar in ieder geval betekent het een zorgvuldige invulling, die recht doet aan de ontstaansgeschiedenis van de dorpsstructuur, met name van de kernen in de occupatiezone waar de nederzettingen dateren uit de Middeleeuwen. Rafelige randen, versprongen structuren, afgewisseld met openheid en overgangen, bepalen het karakter en de identiteit van onze dorpen en de dorpsranden. Volgens de structuurvisie zijn er mogelijkheden om mee te werken aan de bestemmingsplan herziening.

Structuurvisie kaart



3. Onderzoeken

Cultuurhistorie

De kwaliteiten van het omliggende gebied worden niet in het geding gebracht. De openheid van het landschap wordt niet aangetast.

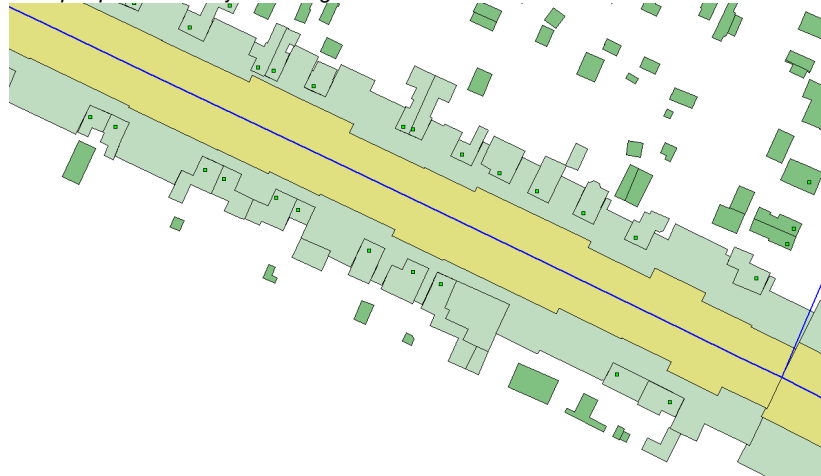
Natuur en landschap

De Ripsestraat en de Burg. van den Wildenberglaan zijn beplant met grote bomen. De dorpsrand aan de westzijde vertoont een sterke verwevenheid met het landschap. Aan de Oostkant is dit minder het geval. Aan de achterzijde van de percelen begint het buitengebied. Vanaf de Burgemeester v/d Wildenberglaan is dit nauwelijks waar te nemen.

Milieu

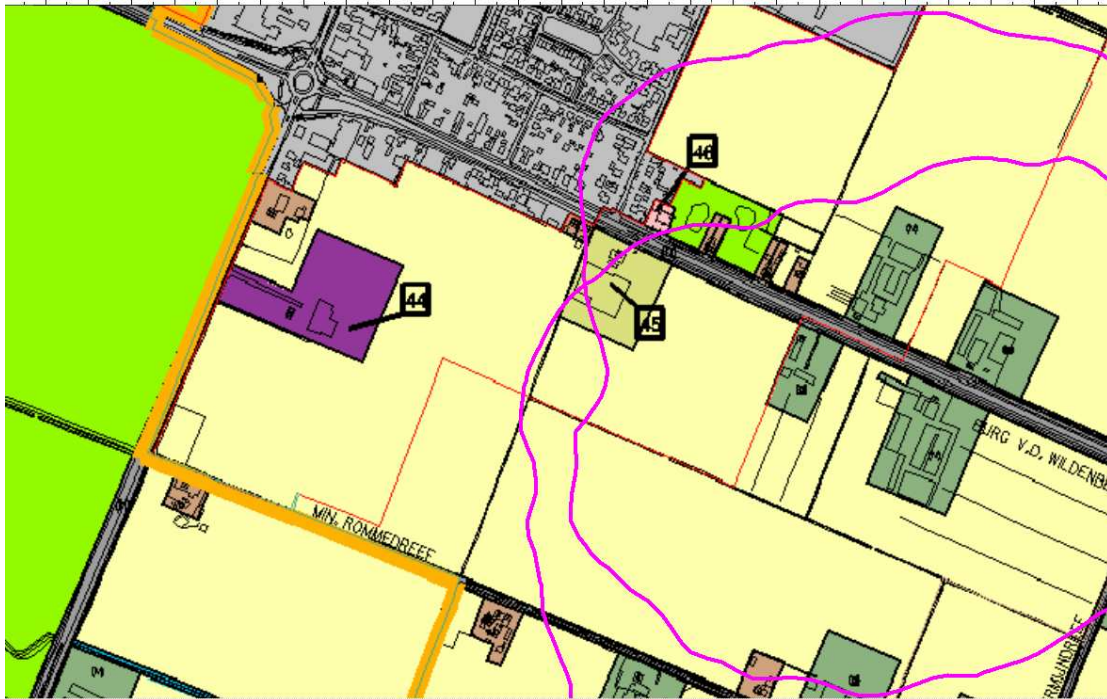
- *Hinder en veiligheid:* Onder het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen Milieubeheer zijn geen risicofactoren in de omgeving van het plangebied aanwezig.
- *Luchtkwaliteit:* nvt
- *Geluid:*
 - Wegverkeerslawaai: vormt geen belemmering voor het plan. De nieuw te bouwen woning ligt in het invloedsgebied van de Burg Wildenberglaan. De geluidsbelasting ligt tussen de 48-53 dB. Dit is hoger dan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB en daarom moet middels een akoestisch onderzoek aangetoond worden wat de geluidsbelasting op de nieuwe te bouwen woning voldoet aan de voorkeurgrenswaarde. Indien deze er niet aan de voorkeurgrenswaarde kan worden voldoen dient er een Hoger Waarde Procedure gevoerd te worden.
 - Industrielawaai: vormt geen belemmering voor het plan.

Kaart paraplu-nota ruimtelijke ordening



- Geur
 - Landbouw en veeteelt: de omringende veehouderijen zijn onderzocht en vormen geen belemmering voor het realiseren van het project noch andersom (plan is geen geurgevoelig object).

Figuur: geurcontouren



- Milieuvergunning: de voorgenomen activiteit is meldingsplichtig in het kader van Barim (activiteitenbesluit), daarvoor dient een digitale melding gedaan te worden. Waarbij de aanvrager rekening met moet houden dat de afstand van zijn inrichtingsgrens tot de buurman maar 7.5 meter bedraagt en dat hij wel aan de geluidseisen uit het bovenstaande besluit moet voldoen

Water

De gemeente Gemert-Bakel gaat uit van het beleid zoals dat is vastgesteld door het Waterschap Aa en Maas waarin hydrologisch neutraal bouwen wordt gevraagd. Dit betekent concreet dat de afvoer van water uit het gebied niet vergroot mag worden en waar mogelijk verkleind. De inzijging kan worden vergroot door het afkoppelen, dat wil zeggen het scheiden van schoon en vuil water door het regenwater op dak en verharding niet in het riool te storten maar via zaksloot, vijver, wadi of grindkoffers in de bodem te laten zakken. Bij het realiseren van nieuwe bebouwing moet ook de bestaande bebouwing afgekoppeld worden teneinde verbetering van de afvoersituatie te realiseren. Watertoetsen moeten getoetst worden door het waterschap bij zwaardere ruimtelijke procedures.

4. Ruimtelijke aanvaardbaarheid

Voordat het bouwplan meegenomen wordt in de bestemmingsplanherziening zal het plan besproken worden met de omwonenden.

5. Economische aanvaardbaarheid

Het project betreft een bedrijfsinitiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project zijn meegenomen in het traject bij de verkoop van de grond. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager.

6. Juridische aspecten

PM.

7. Afwegingen en conclusies

Telosafweging

De Telosmethode gaat uit van drie pijlers van ruimtelijke kwaliteit, namelijk economie, landschap en maatschappij. Door de gemeente is het perceel in 2009 verkocht aan de aanvrager met de intentie er een woning met bedrijfspand neer te zetten. Volgens het bestemmingsplan is het perceel aangemerkt als

'bedrijfsdoeleinden B'. Met de inpassing en ruimtelijke ordening is er dus al rekening mee gehouden dat er op deze locatie een bedrijf zal vestigen. Echter zijn er een drietal strijdigheden met het bestemmingsplan. Deze strijdigheden zijn dusdanig dat wij geen problemen zien met het realiseren van de plannen. De woning zal groter gerealiseerd worden dan 600 m³. Een gedeelte van de woning zal gebruikt worden als kantoor en dusdanig niet met de inhoud van de woning meegerekend worden. Totaal is de woning dan nog ongeveer 730 m³. De zolder zal indien nodig nog als archief / opslagruimte voor het bedrijf kunnen fungeren. Daarnaast is door de suggesties van de welstandscommissie de woning groter uitgevallen dan op voorhand de bedoeling was. Welstand heeft in haar advies aangegeven dat de opbouw van de woning asymmetrisch gerealiseerd dient te worden. Het was voor de aanvrager van belang dat de hoofdbouw intact kon blijven dus door deze keuze is de woning groter geworden dan 600 m³. Echter is deze strijdigheid in het voortraject besproken en hier werden stedenbouwkundig geen bezwaren tegen gezien. Tevens is er een strijdigheid van het bedrijfspand. Deze wordt buiten het aangegeven bouwblok gesitueerd. In de omgeving zijn andere kavels met bedrijfsdoeleinden gelegen. Hier is destijds ook toegestaan om bouwwerken te gerealiseerd tegen de perceelsgrens aan. Stedenbouwkundig en milieu technisch zijn hier geen belemmeringen voor. Daarnaast zijn de omliggende percelen op de hoogte van de plannen en zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de plannen. Voor het landschap zal er in principe niet veel veranderen. Het aanzicht van de straat is al dusdanig dat het een stedelijke uitstraling heeft. Het inpassen van het bedrijfspand met woning zal geen aantasting hebben van het beeld van de omgeving.

Conclusie

Uit de telosafweging blijkt dat het realiseren van de plannen een wenselijke ontwikkeling is.