

Bestemmingsplan "Klooster Nazareth"

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp



Bestemmingsplan "Klooster Nazareth"

Gemeente Gemert-Bakel

Ontwerp

Rapportnummer:	211x05686
Datum:	26 maart 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J. Verleijdonk
Projectteam BRO:	De heren M. Oosting, N. Paree en P. van de Ligt
Trefwoorden:	Klooster Nazareth Gemert, herontwikkeling, woningbouw, kloostertuin, hermeandering de Rips
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 8
Beknopte inhoud:	De gemeente Gemert-Bakel heeft een gebiedsvisie opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van Klooster Nazareth. Dit bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van de betrokken gronden mogelijk. De kloostergebouwen worden herbestemd ten behoeve van wonen, maatschappelijke functies en horeca. In de kloostertuin worden maximaal 75 woningen toegevoegd. Ten noorden van de Rips wordt één woning gerealiseerd. Tevens wordt ruimte gemaakt voor het hermeanderen van De Rips.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL	5
2.1 Gebiedsprofiel	5
2.2 Planprofiel	5
3. BELEID	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Regionaal beleid	16
3.4 Gemeentelijk beleid	19
4. MILIEU-ASPECTEN	23
4.1 Economische uitvoerbaarheid	23
4.2 Milieuaspecten	23
4.2.1 Bodem	23
4.2.2 Wegverkeerslawaaï	24
4.2.3 Luchtkwaliteit	24
4.2.4 Externe veiligheid	26
4.2.5 Milieuzonering	28
4.2.6 Geur	29
4.3 Archeologie	30
4.4 Cultuurhistorie	34
4.5 Natuur	37
4.6 Kabels en leidingen	39
4.7 Verkeer	40
4.8 Water	40
5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS	45
5.1 Planstukken	45
5.2 Toelichting op de (analoge) verbeelding	45
5.3 Toelichting op de regels	46
6. PROCEDURE	49

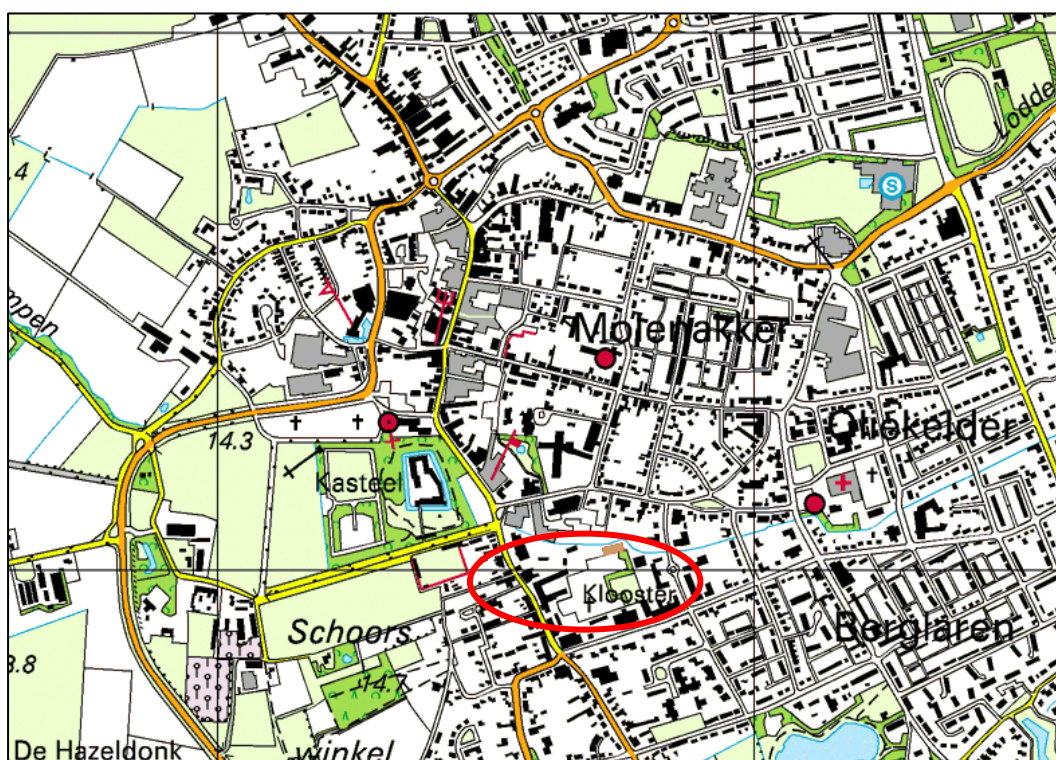
6.1 Inleiding	49
6.2 Inspraak	49
6.3 Overleg	49
6.4 Zienswijzenprocedure	51
6.5 Crisis- en herstelwet	51

Separate bijlagen

- Archimil, Verkennend bodemonderzoek Binderseind 34-36 Gemert, 13 december 2011, rapport: 0329R347
- ArcheoPro, Klooster Nazareth Gemert gemeente Gemert-Bakel Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) en bureauonderzoek en verkennend / karterend booronderzoek, januari 2012, nummer 11135
- Staro bv, Quicksan natuurwaarden Klooster Nazareth te Gemert, januari 2012, rapportnummer: 11-0226
- Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf plangebied klooster Nazareth Gemert, 17 september 2012, projectnummer: AM12020

1. INLEIDING

In 2000 heeft de gemeente Gemert-Bakel het kloostercomplex Nazareth aangekocht van de Congregatie Zusters Franciscanessen. Sindsdien worden de gebouwen verhuurd aan verschillende culturele en maatschappelijke gebruikers. Vanaf 2009 is de gemeente gestart met onderzoek tot restauratie en herbestemming van het klooster. Hiertoe heeft de gemeente het stedenbouwkundig bureau MUST en architectenbureau Fritz ingeschakeld die middels een visie op de gebouwen het kloosterterrein en de directe omgeving een basis heeft gelegd voor de herbestemming van het complex.



Afbeelding 1: topografische kaart plangebied en omgeving

Om de restauratie van de kloostergebouwen te kunnen financieren is gekozen voor woningbouw in de kloostertuin. De opbrengsten zullen worden gebruikt om de restauratie te financieren. Tegelijkertijd zal de Rips meer de ruimte krijgen en worden twee vrijstaande woningen op achterzijden van percelen aan de Kapelaanstraat voorzien.

In het vigerende bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert' zijn de hierboven beschreven ontwikkelingen niet mogelijk. Om de beoogde functies mogelijk te maken, wordt daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Deze toelichting geeft een verantwoording van de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de gronden.

In het volgende hoofdstuk worden het gebiedsprofiel en het planprofiel uiteengezet. Daarna volgen in hoofdstuk 3 de uitgangspunten uit het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. In hoofdstuk 4 wordt getoetst aan de milieu- en overige onderzoeksaspecten. Hoofdstuk 5 beschrijft de juridische aspecten van het plan en in hoofdstuk 6 komen de te voeren procedure, het overleg en de planstukken aan de orde.

2. GEBIEDSPROFIEL EN PLANPROFIEL

2.1 Gebiedsprofiel

Het kloostercomplex Nazareth ligt aan de zuidoostzijde van het centrumgebied van Gemert. De directe omgeving bestaat uit woonbebouwing en centrumvoorzieningen, waaronder detailhandel en horeca. Het klooster is aan de westzijde gelegen aan de straat Binderseind, die met name een functie heeft voor bestemmingsverkeer. De achterzijde van het complex kijkt uit over de kloostertuin.



Afbeelding 2: luchtfoto plangebied en omgeving

2.2 Planprofiel

De ontwikkelingen in het plangebied zijn uitvoerig beschreven in de gebiedsvisie die door MUST is opgesteld voor het kloostercomplex Nazareth.

In dit bestemmingsplan zal een nieuwe bestemming van het kloostercomplex worden gegeven en zal nieuwe woningbouw mogelijk worden gemaakt in de kloostertuin en voor een vrijstaande woning ten noorden van de Rips. Daarnaast wordt de beek de Rips meer ruimte gegeven.

Voor de bouw van de woningen in de kloostertuin is nog geen vastgesteld stedenbouwkundig plan beschikbaar. Dit bestemmingsplan geeft wel de kaders weer voor de te bouwen woningen, op basis van het opgestelde programma van eisen van de herontwikkeling van het kloostercomplex. De uitgangspunten zijn hieronder weer gegeven.

Herbestemming klooster- en schoolcomplex

- a. In het klooster is maatschappelijke herbestemming, kantoor-, horeca- en of woonfunctie mogelijk;
- b. De massa van het klooster blijft behouden, waarbij de zuidelijke tuinvleugel (uitbreidingen van 1908, 1975) ter discussie kan worden gesteld;
- c. De aanbouw aan de rectorswoning van 1975 en de aanbouw naast de kapel (1973) worden verwijderd;
- d. Het is mogelijk om de voorgevel te openen;
- e. Toevoegingen en/of nieuwbouw aan of nabij het klooster mogen alleen aan de achterzijde plaatsvinden. De mate van beeldkwaliteit wordt bepaald door het beeldkwaliteitplan en getoetst door de commissie beeldkwaliteit;
- f. Bij de voormalige schoolgebouwen uit 1914 en 1933 is zowel het exterieur als het interieur leidend;
- g. Herbestemming en functietoewijzing bebouwing Nazareth is in overeenstemming met de centrumfunctie;
- h. De kapel blijft toegankelijk voor publiek en krijgt bij voorkeur een culturele functie;
- i. De kloostertuin is openbaar toegankelijk.

Restauratie klooster- en schoolcomplex

- a. Er wordt een casco-restauratie uitgevoerd van die onderdelen die van waarde zijn zoals vastgelegd in de bouwhistorische verkenning.
- b. In de bouwhistorische verkenning staan de behoudenswaardige onderdelen van het klooster en tuin. Deze zijn leidend.
- c. De voorgevel wordt gewijzigd en verwijst naar het beeld van voor 1950.
- d. Het interieur (het inwendige van het gebouw, als gezamenlijk voortbrengsel van bouw- en nijverheidskunst (onroerende onderdelen)) wordt gerestaureerd op die onderdelen die van waarde zijn zoals vastgelegd in de bouwhistorische verkenning.

Woningbouwprogramma

- a. Naast wooneenheden in het kloostergebouw (maximaal 20) kunnen in de tuin maximaal 75 wooneenheden worden gerealiseerd. Mocht uit de aanbesteding blijken dat het aantal woningen in de kloostertuin minder wordt dan 75, dan wordt door de Raad het aantal te realiseren woningen in het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.
- b. Het programma bestaat hoofdzakelijk uit grondgebonden woningen. In het kloostergebouw kunnen niet-grondgebonden woningen gerealiseerd worden. In de tuin zijn niet-grondgebonden woningen alleen mogelijk als aangetoond wordt dat er een markt is voor die woningen;
- c. Van de genoemde wooneenheden zijn 10 – 20 wooneenheden een sociale woning;
- d. De verhouding huur/koopwoningen worden in overleg met de gemeente bepaald;
- e. Minimaal 50% van de huurwoningen is grondgebonden;
- f. Het programma van de te realiseren wooneenheden en de planning qua fasering wordt ten tijde van het opstellen van het concrete bouwplan aangegeven.

Nieuwbouw buiten het kloostergebouw.

Stedenbouw

- a. Het stedenbouwkundige plan Nazareth vormt een kwalitatieve versterking en aanvulling van het centrum van Gemert.
- b. De hofstructuur is leidend. De tuin en bebouwing vormen een eenheid, er is harmonie.
- c. De voorzijde van de woningen zijn aan het hof gelegen.
- d. De bouwvolumes zijn altijd verticaal gesegmenteerd. De beukmaat varieert tussen de 5 en 8 meter. De panden of bouwvolumes zijn individueel herkenbaar.
- e. Alle bebouwing heeft een steile kap tussen de 45 en 60°.

Openbare ruimte

- a. De openbare ruimte is onderdeel van het ruimtelijk netwerk binnen en buiten de kloostermuur. Er worden verbindingen (wandel- en/of fietspaden) aangelegd en zichtbaar gemaakt.
- b. De openbare ruimte en de stedenbouwkundige inrichting dragen bij aan het geborgen karakter van de tuin.
- c. Sociale veiligheid is een integraal onderdeel van de inrichting van de openbare ruimte.
- d. Het plangebied is toegankelijk met rollator, rolstoel of scootmobiel. Er is een optimale aansluiting naar de appartementgebouwen Mariënborg en Nieuwe Biezen.

- e. De Rips is een integraal deel van de openbare ruimte. Het ruimtebeslag van de Rips is minimaal 13 meter. Deze minimale breedte bestaat uit 3 meter voor het natte profiel van de Rips en 5 meter aan weerszijden.
- f. De openbare ruimte is duurzaam ingericht. Het bestratingsmateriaal is gebakken en er wordt waar mogelijk met halfverharding gewerkt.
- g. Er worden groene- en/of mee-ontworpen tuinafscheidingen gebruikt.
- h. De plannen worden getoetst aan "HOOR" Handleiding ontwerp openbare ruimte Gemert-Bakel.

Bebouwing

- a. De nieuwbouw concurreert niet met het kloostercomplex.
- b. Bijgebouwen worden geïntegreerd in de woningen. Er zijn geen vrijstaande bijgebouwen.
- c. De goothoogte is 4,5 tot 5,5 meter met accenten nabij het klooster tot 7 meter (het grondpeil vanaf de begane grondlaag schoolvleugel). De rooilijn en/of dak- of gootlijn verspringt.
- d. De architectuur heeft een dorpse uitstraling en is streekeigen. Hiervoor zijn referentiebeelden opgesteld.
- e. De tuin is te klein voor compartimentering in stijlen. Daarom is een grote variatie in vormgeving en stijl uitgesloten.

Beeldkwaliteit

- a. Er wordt historisch geïnspireerd gebouwd in een stijl die streekeigen is. Historisch geïnspireerd kan zowel eigentijds als traditioneel zijn. Hiervoor zijn referentiebeelden opgesteld. Een grote variatie in vormgeving en stijl is uitgesloten. Het centrum is te klein voor compartimentering in stijlen.
- b. De voormalige kloosterboerderij (parkeren) maakt onderdeel uit van het plan.
- c. Wenselijk is om de kloostermuur ook aan de buitenkant zichtbaar in het straatbeeld op te nemen, voor zover van toepassing.

Parkeren en ontsluiting

- a. Doorgaand gemotoriseerd verkeer door of langs de tuin is niet mogelijk.
- b. Er zijn meerdere entree's voor de auto naar het plangebied, maar deze worden ten opzichte van elkaar geïsoleerd.
- c. De parkeerplaatsen zijn niet zichtbaar vanuit de tuin.
- d. De kleinschalige parkeerkoffers zijn verspreid over het plangebied.
- e. Per woning wordt in het plangebied 1,7 parkeerplaats gerealiseerd. Voor startersappartementen en seniorenwoningen wordt 1 parkeerplaats per woning aangelegd.
- f. 30 parkeerplaatsen van de parkeergarage Nieuwe Biezen wordt bij de planvorming betrokken.

Duurzaamheid

- a. Duurzaamheid en energiebesparing hebben in de planvorming en realisatie een belangrijke plek en worden in het plan uitgewerkt.
- b. De ambitie voor woningbouw is GPR 8. De ondergrens is GPR 7,0. De ambitie bij renovatie is een stijging van 2 punten op de GPR-schaal (bijv. van 4 naar 6).

Tuin

- a. De kloostermuur, de Lourdesgrot, het lijkenhuisje en de begraafplaats zijn gemeentelijke monumenten en worden behouden. Ze vormen een integraal onderdeel van het plan. Openingen in de muur maken is mogelijk. De begraafplaats en de kloostermuur kunnen niet verplaatst worden.
- b. Met de tuinstructuur wordt respectvol omgegaan.
- c. De waardevolle bomen worden zo veel mogelijk behouden.
- d. De tuin is aantrekkelijk en uitnodigend voor bewoners en bezoekers.
- e. De tuin blijft zoveel mogelijk gekoppeld aan het klooster.
- f. De kloostermuur blijft zichtbaar en beleefbaar, zeker bij de entrees van de tuin. De zichtbaarheid van de muur is gegarandeerd door behoud. De beleefbaarheid wordt versterkt door bijvoorbeeld stedenbouwkundige verwijzingen (woningbouw ter plaatse van de muur).
- g. Vanuit de tuin wordt openheid en zicht op het klooster nagestreefd.
- h. De entree van de tuin, het Nazarethcomplex en de woningbouw vanaf het Bindeiseind heeft hoge beeldkwaliteit.

3. BELEID

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie staan de (rijks)plannen voor ruimte en mobiliteit. Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om zelf oplossingen te creëren. Het rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen.

De nieuwe structuurvisie vervangt verschillende bestaande nota's, zoals de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit, de agenda Landschap en de agenda Vitaal platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte worden drie hoofddoelen genoemd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Naast de drie hoofddoelen voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Uitgezet tegen de ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een inbreiding waaraan een concrete, directe behoefte is. Er is sprake van inbreiding, woningbouw binnen bestaand stedelijk gebied.

Voor de ontwikkeling geldt tevens dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

AMvB Ruimte

De AMvB Ruimte wordt in juridische termen aangeduid als Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Op 30 juni 2011 zijn alle ontwerpstukken van de AMvB als bijlage bij de SVIR gepubliceerd. Met uitzondering van enkele onderdelen is het Barro eind december 2011 in werking getreden. In de AMvB zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. De AMvB Ruimte is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Het Barro geeft voor het plangebied geen nationale belangen aan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is in werking getreden op 1 januari 2011. Op deze datum zijn deel A en B van de Interimstructuurvisie ingetrokken. Deel C van de Interimstructuurvisie 'Ontwikkelingsprojecten West-Brabant' is in stand gebleven. De uitwerkingsplannen van het Streekplan 2002 zijn eveneens per 1 januari 2011 ingetrokken.

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

Provinciale belangen

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Er is aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. De wens is te komen tot een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen, met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen. Daarnaast is een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied van belang, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Hierbij heeft men aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

Dit is vertaald in de volgende 13 provinciale ruimtelijke belangen:

1. Regionale contrasten
2. Een multifunctioneel landelijk gebied
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem
4. Een betere waterveiligheid door preventie
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding
6. Ruimte voor duurzame energie
7. Concentratie van verstedelijking
8. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad
9. Groene geleidingszones tussen steden
10. Goed bereikbare recreatieve voorzieningen
11. Economische kennisclusters
12. (inter)nationale bereikbaarheid
13. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur

Belang 7, concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Binnen dit belang wordt tevens het beheer van het bestaand gebied en de te ontwikkelen kwaliteiten genoemd. Hieronder vallen ook cultuurhistorische waarden.

Door bouw van de woningen kan de restauratie, die leidt tot zeker stellen van de cultuurhistorische waarden van het kloostercomplex, worden uitgevoerd. De woningbouw vindt plaats in het stedelijk gebied van Gemert. Het voornemen is dan ook in lijn met het provinciaal beleid in het kader van de concentratie van verstedelijking.

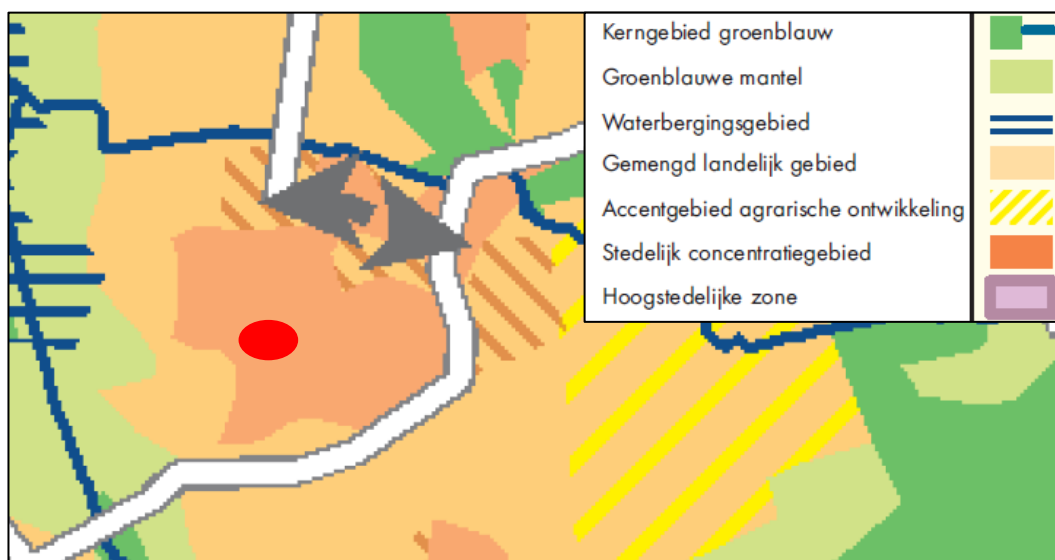
Structurenkaart

Op de structurenkaart bij de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het plangebied gelegen in een 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). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'.

Ontwikkelingen, zoals wonen in het gemengd landelijk gebied dienen qua aard, schaal en functie bij de omgeving te passen en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Afweging structuurbeleid

De bouw van deze woningen is in lijn met het beleid om de lokale verstedelijkingsopgave plaats te laten vinden in het bestaand stedelijk gebied. Het bouwplan voor de woningen is in overeenstemming met het regionaal woningbouwprogramma, dat in lijn is met het bouwen voor migratiesaldo nul. Er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende functies. Zie ook paragraaf 4.2.5.



Afbeelding 3: uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke ordening

3.2.2 Verordening Ruimte

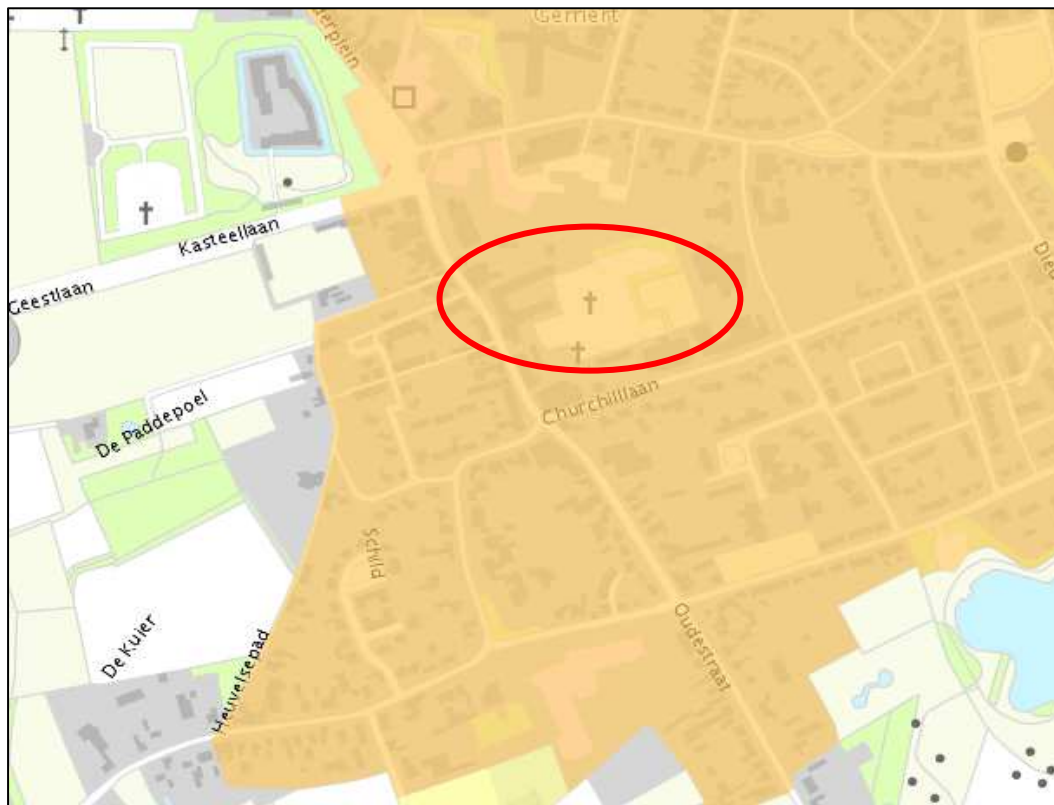
De Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant is op 1 maart 2011 in werking getreden. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied alleen aangegeven op de kaartlaag 'Stedelijke ontwikkeling'. Het plangebied is aangegeven als 'bestaand stedelijk gebied'. Op de bouw van de woningen is dan ook alleen het bepaalde in artikel 3.2 en 3.5 van de Verordening Ruimte van toepassing. Voor de goede orde wordt vermeld dat het kloostercomplex op de kaartlaag 'cultuurhistorie' niet is aangemerkt als een complex van cultuurhistorisch belang. Het bepaalde in artikel 7.8 van de Verordening Ruimte is op deze ontwikkeling dan ook niet 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.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw, als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt:
 - a. die wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. die is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.



Afbeelding 4: uitsnede kaartbeeld 'stedelijke ontwikkeling'

Toets artikel 3.2 en 3.5

Het bouwplan is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.2. Het bouwplan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma, dat uitgaat van het bouwen voor migratiesaldo nul.

3.3 Regionaal beleid

Regionale woonvisie regio SRE

De Regioraad heeft d.d. 7 december 2004 de Regionale woonvisie voor het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven vastgesteld. Deze woonvisie is geen concreet uitvoeringsprogramma. Het is de ambitie dat de woonvisie zal dienen als referentiekader en als leidraad en inspiratiebron voor de verschillende woningmarktpartijen. Momenteel wordt gewerkt aan de Regionale Woonvisie 2011-2015. Deze zal naar verwachting medio 2012 worden gepresenteerd.

De visie van de regionale woonvisie is in zeven ambities vertaald. Puntsgewijs zijn deze als volgt:

1. meer keuzevrijheid en zeggenschap voor de burger, met meer inzicht in de kansen op de woningmarkt;
2. meer evenwicht in de koop-huur-verhouding tussen steden en dorpen;
3. meer capaciteit en kwaliteit in Wonen, Welzijn en Zorg;
4. meer samenwerking tussen alle woningmarktpartijen;
5. meer aandacht voor doelgroepen en betaalbaarheid van woningen;
6. meer zorg voor kwaliteit van woning en woonomgeving;
7. monitoren van wat er gebeurt op de woningmarkt.

Voor de Peelgemeenten worden de volgende doelstellingen gegeven:

Algemeen

- Zich richten op de behoeften van hun eigen inwoners.
- Niet met kavels en vrije sectorwoningen de hogere inkomens uit de stad aantrekken en anderzijds willen zij geen inwoners verplichten naar de stad te verhuizen.
- Hun bestaande kwaliteiten handhaven en zo mogelijk versterken. Levende kernen c.q. leefbaarheid in alle kernen is daarbij het uitgangspunt, evenals een evenwichtige woningmarkt.
- De relatie met de woningbouwplannen in m.n. de gemeente Helmond is van belang.
- De Peel houdt zich aan het principe van migratiesaldo-0. Dat betekent dat zoveel woningen gebouwd worden als nodig is om de eigen bevolking en de natuurlijke groei daarvan op te vangen.
- De Peelgemeenten werken hun ambities in het kader van wonen (ook in relatie tot welzijn en zorg) nader uit via lokale volkshuisvestingsplannen en als onderdeel van de gemaakte afspraken in de Intentieverklaring Sociaal Beleid (februari 2003).

Inbreiding en uitbreiding

- Een combinatie van inbreidings- en uitbreidingsplannen moet kunnen als uitbreiding noodzakelijk is omwille van de financiële haalbaarheid van inbreiding of herstructurering.
- De mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied blijken m.n. in de hoofd- en nevenkernen aanwezig te zijn. Niet alle bouwplannen kunnen echter middels inbreiding worden gerealiseerd.

Leefbaarheid

- Alle Peelgemeenten hechten er sterk aan om ook woningbouw te realiseren in de kleine kernen, dit mede uit een oogpunt van leefbaarheid.
- Van belang is een goede monitoring: door jaarlijks de ontwikkelingen te volgen kunnen betere uitspraken worden gedaan over de gewenste woondifferentiatie.

Doelgroepen

- De Peelgemeenten streven er naar om een deel van de koopwoningen te realiseren als starterskoopwoning.
- In De Peel staan relatief veel eengezinswoningen. Omdat de samenstelling van de bevolking verandert, richt de nieuwbouw zich met name op (kleinere) woningen en appartementen, multifunctioneel / flexibel (geschikt, maar niet uitsluitend bestemd, voor ouderen).
- Gelet op de vergrijzing en m.n. de dubbele vergrijzing (toename aantal 75-plussers) willen de Peelgemeenten de volgende uitgangspunten hanteren:
 - Rekening houden met behoefte aan kleinere en voor senioren (en starters) geschikte woningen (flexibel / multifunctioneel bouwen en renoveren)
 - Woningen geschikt voor alle leeftijden realiseren: aansluiten bij WoonKeur, voor zover mogelijk gelijkvloers (eventueel via opties / flexibele woningen).

Afweging Regionale Woonvisie regio SRE

De Regionale woonvisie regio SRE richt zich op de behoeften van de eigen inwoners. Men wil onder andere de keuzemogelijkheden voor de eigen inwoners vergroten.

De woningen die zullen worden gerealiseerd sluiten aan bij dit streven. Het programma is er op ingericht dat hoofdzakelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het kloostergebouw kunnen niet-grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Van de genoemde wooneenheden zijn 10 – 20 wooneenheden een sociale woning. Het precieze programma van de te realiseren wooneenheden en de planning qua fasering wordt ten tijde van het opstellen van het concrete bouwplan aangegeven.

Deze locatie is voorts een zeer geschikte inbreidingslocatie. Inbreiden is speerpunt van het planologisch beleid op zowel Rijks- provinciaal als gemeentelijk niveau.

De realisatie van de woningen is dan ook in lijn met het bepaalde in de Regionale Woonvisie regio SRE

Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

Op 29 oktober 2009 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020 vastgesteld.

Het regionaal programma gaat ook uit van bouwen op basis van migratiesaldo nul. De vertaling hiervan door het SRE in kwantitatieve zin is dat er voor de periode 2010-2020 in totaal in Gemert-Bakel 930 woningen gebouwd kunnen worden. Dit aantal wordt door de gemeente als richtgetal aangehouden. Het daadwerkelijke migratiesaldo wordt als leidend aangehouden. De realisatie van 35% in de sociale sector, zoals wordt aangehaald in het Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020, wordt onderschreven.

Kwalitatief wordt in het Regionaal woningbouwprogramma de nadruk gelegd op de sociale woningbouw, in de vorm van sociale huur. De doelgroepen van het beleid zijn starters en senioren. Daarnaast wordt duurzaamheid belangrijk geacht.

Afweging Regionaal woningbouwprogramma 2010-2020

De woningen die zullen worden gerealiseerd sluiten aan bij het beleid zoals neergelegd in het regionaal woningbouwprogramma. Het programma is er op ingericht dat hoofdzakelijk grondgebonden woningen worden gerealiseerd. In het kloostergebouw kunnen niet-grondgebonden woningen gerealiseerd worden. Van de genoemde wooneenheden zijn 10 – 20 wooneenheden een sociale woning. In totaal worden maximaal 96 woningen gerealiseerd. Hiermee wordt af geweken van het streven naar 35% sociale woningbouw.

De achterliggende motivering hiervoor is dat het project budgettair neutraal dient te worden uitgevoerd en dat de monumentale waarden van klooster Nazareth zoveel mogelijk behouden blijven. Met de bouw van koopwoningen worden middelen gegenereerd om het kloostercomplex te financieren en te renoveren. Met huurwoningen worden geen of minder middelen gegenereerd. Ofwel, hoe meer huurwoningen, hoe meer woningen in totaal gerealiseerd moeten worden om budgettair neutraal te kunnen werken. Uitgangspunt binnen het project is om tot een evenwichtige invulling van de tuin te komen met woningbouw. Daarmee wordt bedoeld dat de tuin een wezenlijk deel van de openbare ruimte blijft en niet helemaal volgebouwd gaat worden. Om deze reden is er voor gekozen om de opgave voor sociale woningbouw te verminderen.

Het zoveel mogelijk behouden van het gemeentelijke monument klooster Nazareth heeft hierbij geprevaleerd boven de belangen van sociale woningbouw.

Door middel van de realisatie van de woningen uit de lagere, midden- en hogere prijsklassen draagt dit bouwplan wel bij aan een gevarieerd woningaanbod.

Het precieze programma van de te realiseren wooneenheden en de planning qua fasering wordt ten tijde van het opstellen van het concrete bouwplan aangegeven.

3.4 Gemeentelijk beleid

Visie op de ontwikkeling van Gemert Centrum 2011-2021

In de visie op de ontwikkeling van het centrum van Gemert is de basis gelegd voor de herontwikkeling van het klooster Nazareth.

In de centrumvisie voor Gemert wordt door de gemeente de gewenste ontwikkelingsrichting voor het centrum van Gemert weergegeven. Doel is het centrum van Gemert in te zetten ter versterking van het toerisme en de recreatie, zowel lokaal, regionaal als bovenregionaal. In het centrum staan de functies winkelen, ontmoeten, toerisme en recreatie centraal. Bij de ontwikkeling van het centrumgebied wordt voorgesorteerd op de verwachte stijgende bezoekersaantallen, mede als gevolg van de ontwikkeling van het kasteel en veel andere initiatieven in de gemeente op het gebied van recreatie.

Het centrum van Gemert moet een centrum zijn dat herkenbaar en levendig is en dat in de toekomst de historische punten zoals voormalig klooster Nazareth, het Ridderplein, het kasteel, de kerk en de Latijnse school met elkaar verbindt. De toekomstige invulling van het kasteel vormt een belangrijke spil bij de centrumontwikkeling. Het Ridderplein is daarbij de centrale ontmoetingsplaats.

In de centrumvisie voor Gemert wordt het Klooster Nazareth genoemd als mogelijke ontwikkelingslocatie voor woningbouw voor jong en oud. Dit wordt nader uitgewerkt in de gebiedsvisie voor het kloostercomplex.

Gebiedsvisie Klooster Nazareth e.o.

Voor het klooster Nazareth en omgeving is een gebiedsvisie opgesteld, waarin de gewenste ontwikkeling van het gebied is weergegeven.

De kern van de ontwikkeling voor het kloostercomplex en de omgeving houdt in dat aan het complex zal worden gerestaureerd, waarbij de gerestaureerde kapel als Rijksmonument het pronkstuk zal zijn. Daarnaast wordt de kloostertuin openbaar toegankelijk. Om de restauratie te kunnen financieren zal woningbouw worden toegevoegd in de kloostertuin. Daarnaast zullen op enkele percelen aangrenzend aan het complex woningen worden toegevoegd.

Tevens wordt de Rips beter zichtbaar gemaakt en liggen er kansen voor de verbetering van het winkelcluster aan de Kapelaanstraat.



Afbeelding 5: kaartbeeld gebiedsvisie klooster Nazareth e.o. (bron: MUST)

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldonul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Hieronder wordt toegelicht hoe de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de regionaal gemaakte afspraken en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw in Gemert-Bakel.

In het plangebied zijn maximaal 76 nieuw te bouwen woningen en maximaal 20 wooneenheden in het kloostergebouw gepland. Hiermee wordt afgeweken van het streven 40% sociale bouw te realiseren. De achterliggende motivering hiervoor is dat het project budgettair neutraal dient te worden uitgevoerd en dat de monumentale waarden van klooster Nazareth zoveel mogelijk behouden blijven. Met de bouw van koopwoningen worden middelen gegenereerd om het kloostercomplex te financieren en te renoveren. Met huurwoningen worden geen of minder middelen gegenereerd. Ofwel, hoe meer huurwoningen, hoe meer woningen in totaal gerealiseerd moeten worden om budgettair neutraal te kunnen werken. Uitgangspunt binnen het project is om tot een evenwichtige invulling van de tuin te komen met woningbouw. Daarmee wordt bedoeld dat de tuin een wezenlijk deel van de openbare ruimte blijft en niet helemaal volgebouwd gaat worden. Om deze reden is er voor gekozen om de opgave voor sociale woningbouw te verminderen.

Het zoveel mogelijk behouden van het gemeentelijke monument klooster Nazareth heeft hierbij geprevaleerd boven de belangen van sociale woningbouw.

Structuurvisie +

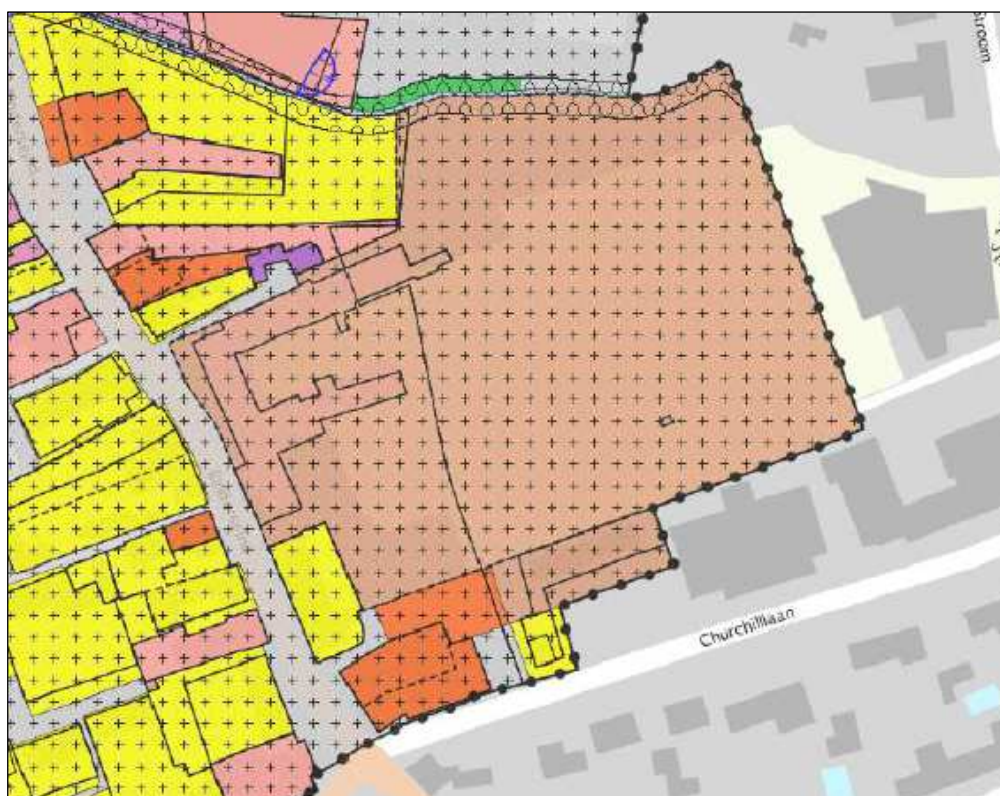
Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners is belangrijk.

Er is sprake van stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructuurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Maatschappelijke voorzieningen dienen te worden geconcentreerd. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Klooster Nazareth wordt in de Structuurvisie + genoemd als ontwikkelingslocatie. De nadere uitwerking van de gewenste ontwikkeling is reeds aangegeven onder het kopje 'Gebiedsvisie Klooster Nazareth e.o'

Geldend bestemmingsplan

Het Klooster Nazareth ligt thans in het bestemmingsplan 'Centrumgebied Gemert 2012'. De gronden hebben in dit bestemmingsplan de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming mogen de gronden alleen worden gebruikt en bebouwd ten behoeve van maatschappelijke functies. Het oprichten van burgerwoningen en het gebruik ten behoeve van horeca en kantoor zijn hier niet toegestaan. Voor de herontwikkeling van het klooster dient dan ook een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld.



Afbeelding 6: uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan

4. MILIEU-ASPECTEN

Bij het toekennen van de nieuwe bestemming ten behoeve van de nieuwe invulling van het klooster, dient rekening gehouden te worden met (milieu-)aspecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten bodem, geluid, lucht, externe veiligheid en milieuzonering voor het plangebied wordt in de navolgende paragrafen beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor de aspecten archeologie, cultuurhistorie, leidingen en infrastructuur, natuur en landschap, flora en fauna, waterhuishouding, verkeer en economische uitvoerbaarheid. De hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht.

4.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In de Grexxwet is bepaald dat de gemeente verplicht is bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat nieuwe mogelijkheden voor woningbouw schept, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan.

In dit geval is de gemeente zelf eigenaar van de gronden en initiatiefnemer van het plan. De gemeente verhaalt de kosten voor de ontwikkeling van het plangebied door het plan marktconform te verkopen. Het kostenverhaal is daarmee gewaarborgd.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 Bodem

Achtergrond

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient, in geval van een nieuw bestemmingsplan, aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functies.

Onderzoek

In december 2011 is ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek¹ conform NEN 5740 uitgevoerd.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag diffuus licht verontreinigd is met zware metalen en / of PAK's. De grond uit de bovenlaag is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium.

Op basis van de onderzoeksresultaten hoeven geen restricties gesteld te worden aan de ontwikkeling op de locatie. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

4.2.2 Wegverkeerslawaaï

Achtergrond

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidsgevoelig object dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. Per 1 januari 2007 is de Wijzigingswet Wet geluidhinder (modernisering instrumentarium geluidbeleid, eerste fase) in werking getreden. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer en spoorwegen.

Toetsing

Op de wegen in de (wijde) omgeving van het plangebied geldt een snelheidsregime van 30 km/u. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï is dan niet noodzakelijk.

De Wet geluidhinder legt geen restricties op de ontwikkeling.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Achtergrond

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

¹ Archimil, Verkennend bodemonderzoek Binderseind 34-36 Gemert, 13 december 2011, rapport: 0329R347

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt ‘niet in betekenende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. De achtergrond van het beginsel ‘Niet in betekende mate’ is dat de gevolgen van een ontwikkeling voor de luchtkwaliteit in een aantal gevallen (beschreven in de ministeriële Regeling NIBM) worden tenietgedaan door de ontwikkeling van bijvoorbeeld schonere motoren in het gehele land.

Op 1 augustus 2009 is het nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL) in werking getreden. Hierdoor dient bij plannen die de luchtkwaliteit beïnvloeden niet langer te worden uit gegaan van de normen uit de interimperiode. Nu het NSL in werking is getreden is een project NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Voor woningen en kantoren gelden de volgende getalsmatige grenzen:

	minimaal 1 ontsluitingsweg	minimaal 2 ontsluitingswegen
	3%-norm	3%-norm
Woningen (maximaal)	1.500	3.000
Kantoren (maximaal)	100.000 m^2 bvo	200.000 m^2 bvo

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.

Toetsing

De NIBM-grens voor woningbouwlocaties houdt in dat met de bouw tot maximaal 1.500 woningen beneden het criterium van 3% gebleven wordt.

Bij voorgenomen ontwikkeling worden in totaal veel minder woningen gerealiseerd. Met deze ontwikkeling wordt derhalve ruim onder het 3% criterium gebleven.

De nieuwe woningen dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de verslechtering van de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM₁₀ ter plaatse 26,4 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse 23,6 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³.

Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de ontwikkeling.

4.2.4 Externe veiligheid

Achtergrond

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen² (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen³ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp.

² Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden

³ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans op overleven. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Toetsing

Spoor

In de wijde omgeving van het plangebied is geen spoorlijn gelegen.

Waterweg

In de wijde omgeving van het plangebied is geen waterweg gelegen.

Risicokaart Noord-Brabant

Door de provincie Noord-Brabant is een risicokaart samengesteld waarop de meest belangrijke risicoveroorzakende bedrijven en objecten zijn aangegeven. Het gaat hierbij onder meer om risico's van opslag van patronen, stofexplosies, opslag van gasflessen, ammoniakinstallaties, LPG-tankstations enz.

In de omgeving van het plangebied komen geen objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid.

Risicoatlas wegtransport gevaarlijke stoffen

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 m van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De aan de rand van Gemert gelegen Oost-om en de Zuid-om zijn, als onderdeel van de provinciale weg N272, opgenomen in de circulaire provinciale wegen als een transportroute van gevaarlijke stoffen. De afstand tot deze ringwegen bedraagt minimaal 600 meter.

Gezien de aard van de N272 als ontsluitingsroute voor relatief kleine kernen, en de aard van de overige kernenverbindingswegen mag ervan worden uitgegaan dat de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen beperkt zal zijn. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de Oost-om en de Zuid-om bestaan er naar verwachting vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen.

(Ondergrondse) leidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb), welke op 1 januari 2011 in werking zijn getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. De normstelling is in lijn met het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi).

Circa 500 meter ten westen van het plangebied ligt evenwijdig aan de Scheidiuslaan een ondergrondse gasleiding (diameter 6 inch, drukleiding 40 bar). De belemmerde strook bedraagt 3 meter ter weerszijden van de leiding. De 1%-letaliteitszone bevindt zich op 70 meter ter weerszijden van de leiding. Het plangebied ligt niet binnen de 10^{-6} -contour. De Gasunie acht tevens een onderzoek naar het groepsrisico niet noodzakelijk vanwege de relatief grote afstand.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen een plaatsgebonden risicocontour of een invloedsgebied van een bedrijf of een transportroute van gevaarlijke stoffen (via de weg, water of buisleiding) vanwege groepsrisico. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.2.5 Milieuzonering

Achtergrond

Er dient bekeken te worden of in de omgeving van het plangebied functies voorkomen die gehinderd kunnen worden door onderhavig project of waarvan het project juist hinder ondervindt.

Het plangebied bevindt zich aan de belangrijke toegangsweg richting het centrum, waardoor verscheidene centrumfuncties (zoals verschillende horecazaken en winkels) in de nabijheid van het plangebied liggen.

De (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering 2009", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse gemeenten, geeft weer wat de richtafstanden zijn voor milieubelastende activiteiten. In deze publicatie worden de indicatieve richtafstanden gegeven voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' ;

- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zonerende activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan mogelijk is. De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn. Het is aan te bevelen deze afwijkingen te benoemen en te motiveren.

Voor de centrum- en schoolfuncties in de omgeving geldt een minimaal aan te houden afstand van 10 of 30 meter (categorie 1 en 2-bedrijven).

Toetsing

Categorie 1- en 2-bedrijven worden over het algemeen als passend binnen een centrumgebied gevonden. Zonder deze uitzondering zouden winkelpanden, maatschappelijke voorzieningen en dergelijke niet kunnen plaatsvinden met (boven)woningen in een centrum.

De bedrijven en scholen in de omgeving van het plangebied betreffen allen categorie 1- of 2-bedrijven. Zodoende veroorzaken deze bedrijven geen milieuhinder in het plangebied. De ontwikkeling daarentegen veroorzaakt geen beperkingen voor deze bedrijven aangezien op kortere afstand van deze bedrijven bestaande woningen zijn gelegen, waardoor deze maatgevend zijn.

4.2.6 Geur

Achtergrond

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en Veehouderij en de gemeentelijke Verordening geurhinder en veehouderij.

Toetsing

De dichtstbij gelegen veehouderij ligt aan de Wijnboomlaan 14. De geldende norm voor het plangebied is 3 Ou_e, deze 3 Ou_e contour is in het rood aangegeven op navolgende afbeelding. Binnen het gebied van 3 Ou_e mogen geen nieuwe woningen opgericht worden.

Het klooster en het gebied rondom het klooster ligt ruimschoots buiten het gebied waar niet gebouwd mag worden.

Vanuit het geurbeleid bestaan er derhalve geen belemmeringen voor de ontwikkeling.



Afbeelding 7. Uitsnede kaart Verordening geurhinder en veehouderij

4.3 Archeologie

Achtergrond

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

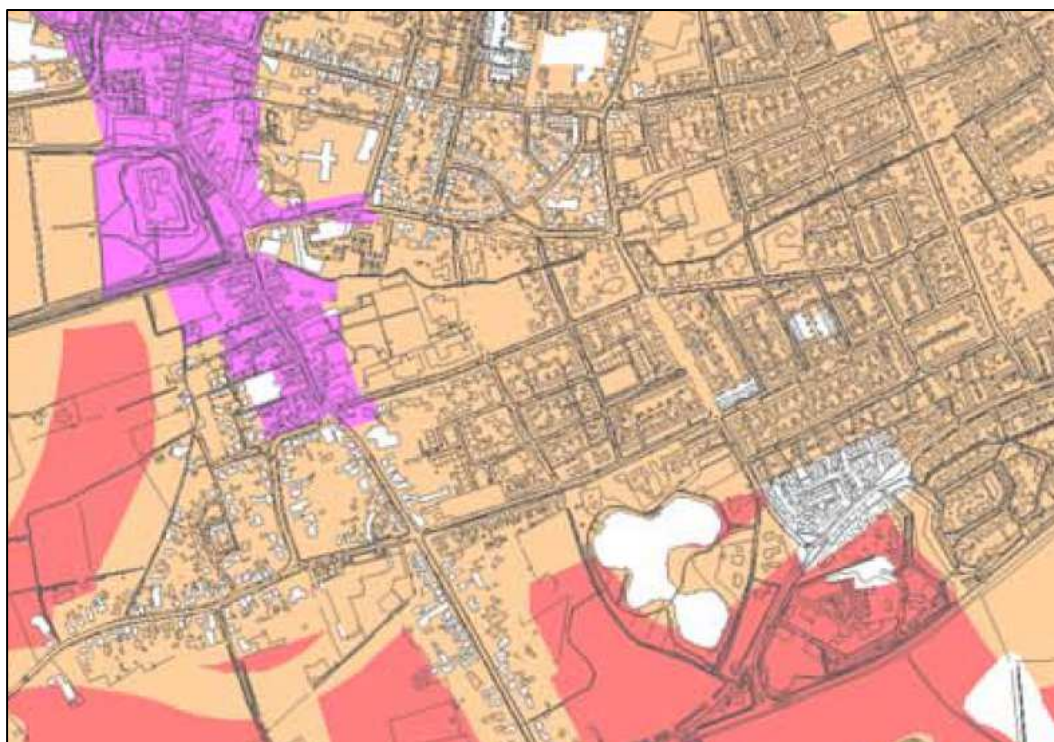
De uitgangspunten van deze wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren.

De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen.

- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.



Afbeelding 8. Uitsnede archeologie beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Het plangebied bevindt zich in een gebied met een hoge tot middelhoge verwachtingswaarde.

Onderzoek

Ter plaatse is een inventariserend veldonderzoek overig (IVO-O)⁴ uitgevoerd.

⁴ ArcheoPro, Klooster Nazareth Gemert gemeente Gemert-Bakel Inventariserend veldonderzoek (IVO-O) en bureauonderzoek en verkennend / karterend booronderzoek, januari 2012, nummer 11135

Het plangebied ligt op de rand van de middeleeuwse kern van Gemert, direct ten oosten van het bebouwingslint van Gemert op de overgang van de vroegere erven naar de achterliggende bouw- en weilanden. Sinds 1848 wordt het plangebied grotendeels in beslag genomen door de kloostertuin behorende bij het klooster Nazareth waarvan het gebouwencomplex op de westelijke plangrens ligt. De bodem bestaat volgens de bodemkaart uit een plaggendek (hoge enkeerdgrond) of een beekeerdgrond met daaronder dekzandafzettingen. Pal ten noorden van het plangebied stroomt de Rips.

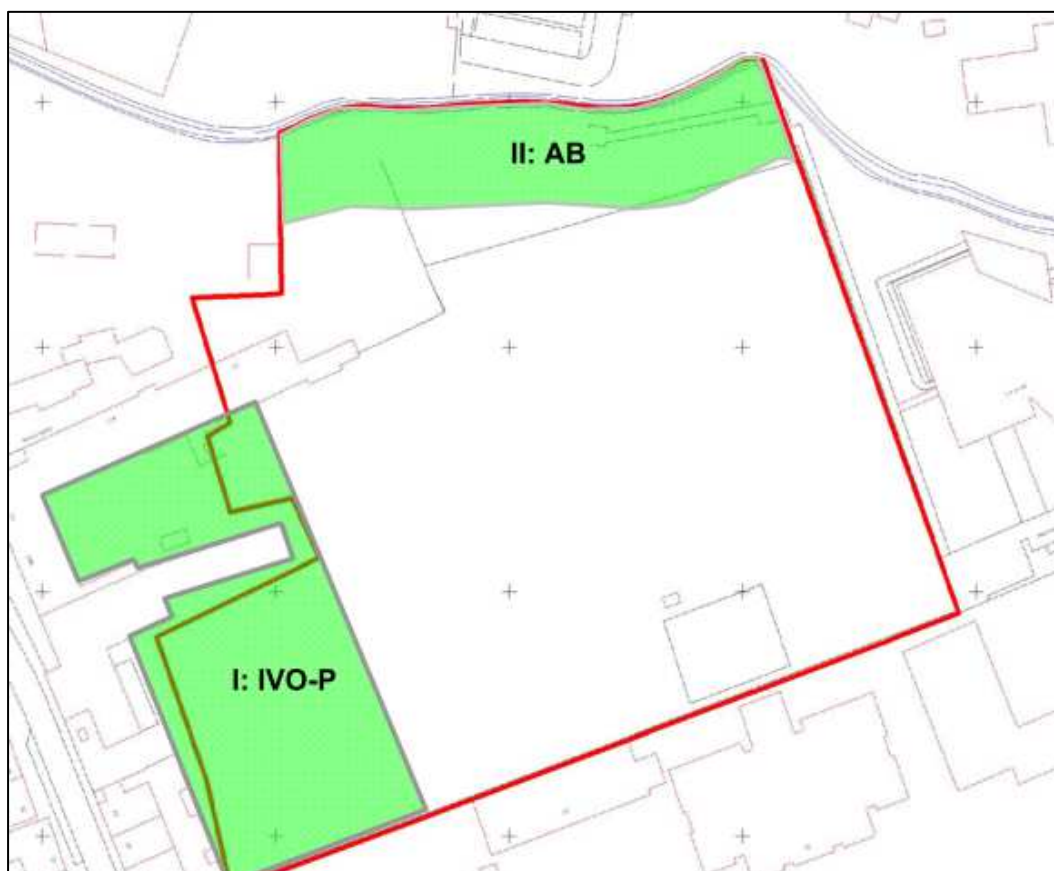
Om de bodemopbouw in beeld te brengen en tevens de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zo groot mogelijk te maken zijn binnen het plangebied, conform de zoekoptie C1 uit de Leidraad inventariserend veldonderzoek, deel: karterend booronderzoek, zestien grondboringen gezet.

Uit het verrichte booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied voor een groot deel uit hoge zwarte enkeerdgronden met een antropogeen plaggendek bestaat. De dikte van het plaggendek varieert sterk van 50 tot 90 cm. In een aantal boringen ontbreekt het plaggendek helemaal. Het plaggendek ligt vrijwel overal direct op het dekzand van de C-horizont. Slechts in één boring (boring 14) lijkt onder het plaggendek sprake te zijn van een restant van een veldpodzolprofiel. De top van de C-horizont is op de meeste boorpunten slechts in geringe mate geroerd tot gemiddeld 14 cm onder de basis van het plaggendek. Het plaggendek zelf is op de meeste boorlocaties verstoord. In de C-horizont komen overal hoge concentraties ijzerconcreties voor. Deze wijzen er op dat het hele plangebied oorspronkelijk als gevolg van grondwaterkwel zeer nat is geweest, met uitzondering van het uiterste zuidwestelijke deel. Langs de Rips is de bodem sterk verstoord c.q. opgehoogd met subrecent puinhoudend bodemmateriaal. Ook hier zijn geen oorspronkelijke bodemprofielen waargenomen.

Binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied is in boring 1 een fragment grijsbakkend aardewerk aangetroffen. Het betreft waarschijnlijk een fragment kogelpotaardewerk uit de periode 1000-1300. Het betreffende fragment is afkomstig uit de overgangslaag tussen het plaggendek en het dekzand van de C-horizont. Hierdoor kan niet met zekerheid worden gezegd of het hier om een in situ indicator gaat dan wel een fragment aardewerk dat afkomstig is uit het opgebrachte plaggendek en dus mogelijk van elders afkomstig is. Een tweetal aardewerkfragmenten die wel eenduidig uit het plaggendek afkomstig zijn, wijzen op een relatief geringe ouderdom van het plaggendek. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat binnen het grootste deel van het plangebied een plaggendek (hoge zwarte enkeerdgrond) voorkomt maar dat dit dek waarschijnlijk pas in een late fase van de nieuwe tijd is opgebracht met als hoofddoel de wateroverlast door grondwaterkwel te verminderen. Langs de Rips is de bodem opgehoogd met subrecente puinhoudende grond dan wel relatief diep verstoord.

De aanwezigheid van grijsbakkend aardewerk binnen het zuidwestelijke deel van het plangebied kan op de aanwezigheid van (behoudenswaardige) archeologische nederzittingsresten onder het plaggendek wijzen.

Op basis hiervan zijn in en rond het plangebied twee deelgebieden geselecteerd waarvoor een (middel)hoge verwachting geldt en die derhalve voor vervolgonderzoek in aanmerking komen. Met betrekking tot deelgebied I wordt een proefsleuvenonderzoek geadviseerd gericht op het karteren en eventueel waarderen van middeleeuwse bewoningsresten behorende bij het huis Borret of diens voorganger. Hiermee kunnen de bestaande hypothesen met betrekking tot het huis Borret en de verwachte 16e eeuwse bebouwing en bijbehorend erf wellicht worden geverifieerd.



Afbeelding 9. Het plangebied met de deelgebieden die voor een archeologisch vervolgonderzoek in aanmerking komen (IVO-P=proefsleuvenonderzoek AB=archeologische begeleiding)

Met betrekking tot deelgebied II wordt ondanks de schijnbare sterke versterking van het oorspronkelijke bodemprofiel een archeologische begeleiding van de grondwerkzaamheden geadviseerd die specifiek gericht is op het opsporen van aan water en beekdalen gebonden archeologische off site sporen en resten van eventuele (post)middeleeuwse bebouwing.

Tevens kunnen dan mogelijk waarnemingen worden verricht die nadere informatie geven over de aard en ouderdom van de Rips in relatie tot de (post)middeleeuwse ontwikkeling van Gemert. Voor het overige deel van het plangebied kan de archeologische verwachting worden bijgesteld naar laag en is vervolgonderzoek derhalve niet noodzakelijk.

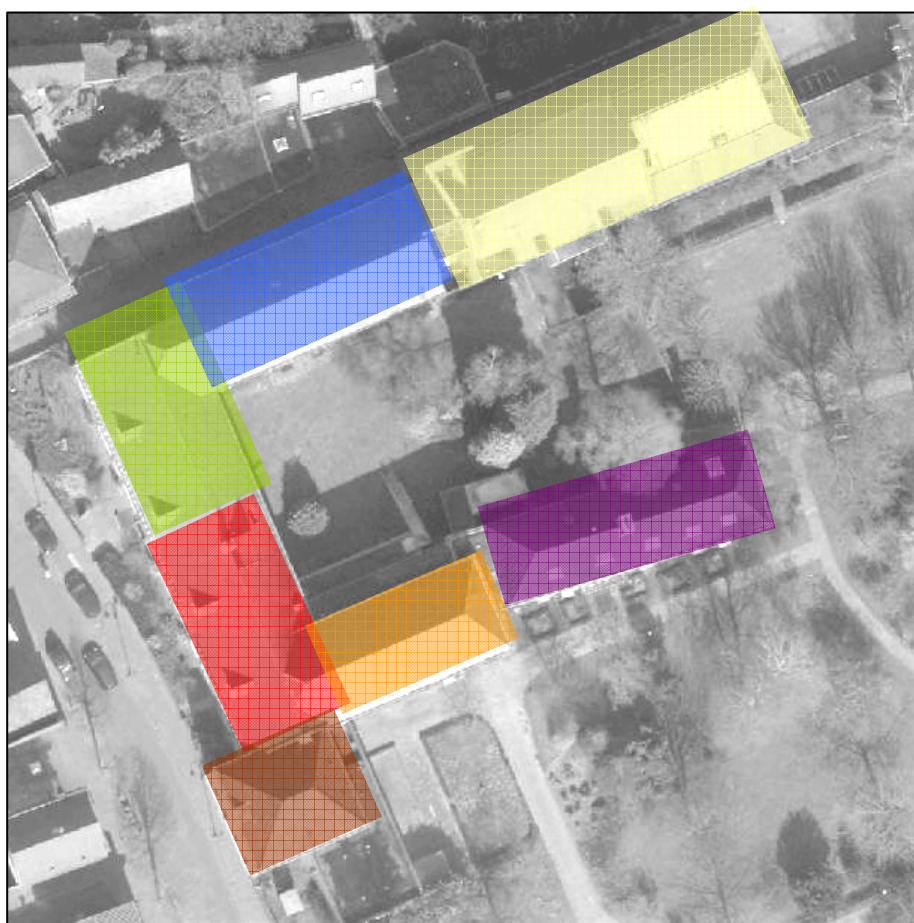
De gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld. De gemeente neemt het selectieadvies van ArcheoPro over en besluit tot vervolgonderzoek in deelgebied I (IVO-P) en deelgebied II (archeologische begeleiding).

Om deze archeologische waarden planologisch te vertalen in dit bestemmingsplan zijn twee dubbelbestemmingen opgenomen. (Bouw)werkzaamheden binnen deze dubbelbestemmingen zijn niet toegestaan voordat van te voren de archeologische waarden zijn onderzocht en het terrein is vrijgegeven door het bevoegd gezag.

4.4 Cultuurhistorie

Klooster Nazareth met bijbehorende tuin met muur, begraafplaats, lijkenhuisje en Lourdesgrot is gemeentelijk monument en is beschermd via de monumentenverordening Gemert-Bakel. De kap in het klooster is aangewezen als rijksmonument en beschermd via de monumentenwet 1988.. De kloostermuur, de Lourdesgrot, het lijkenhuisje en de begraafplaats zijn gemeentelijke monumenten en worden behouden. Ze vormen een integraal onderdeel van het plan. Daarnaast is de kastanjelaan bepalend voor de tuin, ook deze blijft behouden. De karakteristieke openheid van de tuin en de afscherming door de muur wordt behouden door uit te gaan van een hofstructuur. De gemeentelijke monumenten en het rijksmonument zijn vermeld op de verbeelding en in de regels. De kastanjelaan is beschermd door middel van een gebiedsaanduiding 'waardevolle bomen' met bijbehorend aanlegvergunningstelsel.

Het gehele klooster is een gemeentelijk monument, de kapel is een rijksmonument. Hierdoor is het exterieur van het klooster oftewel de massa, buitengevels en daken beschermd. De recente aanbouwen vallen hier niet onder, en ook de huidige voorgevel heeft beperkte waarden. In het onderstaande worden de bouwhistorische waarden benoemd. Soms overlapt dit met de bescherming van het monument, maar soms ook niet. Wanneer de buitengevels hieronder niet benoemd worden wil dat dus niet zeggen dat ze niet beschermd zijn.



Afbeelding 10. Verschillende delen kloostergebouw

	Voormalig Huize Borret	(17 ^e eeuws)
	Klooster	(1851)
	Kapel	(1856)
	Schoolgebouw	(1881)
	Schoolgebouw	(1914 en 1933)
	Rectorswoning	(1881)
	Zuidelijke tuinvleugel	(oorsprong 1908)

Voormalig Huize Borret

Hoge bouwhistorische waarden:

- Voormalige zijgevels (volledig), nu grotendeels tussengevels.
- Achtergevel
- Kapconstructie
- De gewelfde kelder

Hoge verwachting:

Voorgevel, bij verbouwing wordt duidelijk of de voorgevel achter de zichtbare voorgevel eveneens 17^e eeuws is en daarmee van grote waarde.

Klooster

Hoge bouwhistorische waarden:

- Buitengevels, behalve voorgevel
- Houtconstructie en kap.
- Historische trappaal (slangmotief)

Kapel

Waarde:

Zowel interieur als exterieur is rijksmonument

Zonder waarde:

- keuken
- vloerafwerking
- huidige aankleding (denk aan lampen etc.)

De bijbehorende beelden zijn in bruikleen van het museum voor religieuze kunst te Uden.

Restauratie:

- Bakgoten, incl. ingerot houtwerk, zakgoot en afvoeren geheel vernieuwen
- Leibedekkingen geheel vernieuwen (Het noordschild heeft nu asbestleien)
- Gebreken aan dakafwerkingen (voeglood, noklood, gevelllood etc.) herstellen / vernieuwen
- Gebreken aan kapconstructies herstellen, houtworm bestrijden
- Schilderwerk uitvoeren
- Bereikbaarheid/toegankelijkheid verbeteren (bv dakhaken nog aan een zijde aanbrengen, loopbruggen over de gewelven etc.)
- Plaatselijk gebreken aan muurwerk en pleisterwerk herstellen
- Plaatselijk stopverf vervangen
- Bliksemafleider met de goot doorverbinden en periodiek doormeten
- Gepleisterde plafonds en gewelf herstellen

Schoolgebouw 1881

Hoge bouwhistorische waarden:

- gevels
- kapconstructie

Schoolgebouw 1914 en 1933

Hoge bouwhistorische waarden:

- Exterieur als geheel, in het bijzonder noordelijke gevel
- Interieur:
 - Terrazzovloeren met inlegwerk
 - Paneeldeuren met omlijstingen
 - Trap met terrazzo treden en stalen traphek en bordes,
 - Betegelde lambriserings
 - Tegelwerk, trap, paneeldeuren en omlijstingen
 - Entree
 - Indeling

Rectorswoning

Hoge bouwhistorische waarden:

- Gepleisterde gevels
- Interieur:
 - Zitkamer met stucplafond en schouw met schoorsteenmantel
 - Hal met steektrap met gietijzeren trappaal, spijlen en houten traphek.

Zuidelijke tuinvleugel

Dit bouwdeel is interessant vanwege de afleesbaarheid van de geschiedenis van het klooster. Bouwhistorisch heeft het veel van zijn waarde verloren door de verbouwingen van 1975.

Van bouwhistorisch belang zijn de jaartalstenen die in de gevel zitten maar niet in deze vleugel thuishoren.

Conclusie

De ontwikkeling biedt de kans het kloostercomplex een nieuwe betekenis in het centrum van Gemert te geven en de tuin op informele wijze te ontsluiten voor alle inwoners. Het behoud en herstel van het klooster en de elementen in de tuin worden hiermee geborgd. De waarde van de tuin beperkt zich tot de bomenlanen en het ritme van openheid en besloten, wat door de hofstructuur behouden blijft.

4.5 Natuur

Achtergrond

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in het POL2006 is vastgelegd en door middel van de Boswet.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermde natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er n.a.v. projecten, plannen en activiteiten mogelijkserwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermde Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Dat betekent dat o.a. opzettelijke verstoring niet is toegestaan. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren en plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3) en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Boswet

De Boswet is een wet die op 20 juli 1961 door het Ministerie van Landbouw en Visserij (later Ministerie van LNV, nu Ministerie van EL&I) werd ingesteld om de Nederlandse bossen te beschermen. Doel van de wet is het voorkomen dat het bestaande bosareaal verder af neemt in oppervlakte.

De wet houdt in dat wanneer iemand een bos wil kappen, hier ten minste een maand voor de kap schriftelijk melding van moet doen. Binnen 3 jaar nadat het bos daadwerkelijk is gekapt moet het worden herplant.

Onderzoek

Tegen deze achtergrond is het plangebied beoordeeld in relatie tot wettelijk beschermde gebieden, planten en dieren. Ter beoordeling of er in het plangebied beschermde natuurgebieden, plant- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn, is een quickscan flora & fauna⁵ uitgevoerd.

⁵ Staro bv, Quickscan natuurwaarden Klooster Nazareth te Gemert, januari 2012, rapportnummer: 11-0226

Het plangebied ligt op 12 km van een Natura 2000-gebied. Het plangebied ligt niet in de EHS. De herinrichting heeft geen nadelig effect op beschermde gebieden.

In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde dier- en plantensoorten voor.

Mogelijk wordt het plangebied gebruikt door enkele grondgebonden zoogdieren, planten en amfibieën die zijn opgenomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling.

De mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en de Habitatrichtlijnen en zijn strikt beschermd. Ten aanzien van het foerageergebied geldt dat er negatieve effecten optreden na herinrichting door de toename van bebouwing en verlichting. Het klooster, waar mogelijke vaste rust- en verblijfsplaatsen aanwezig zijn, wordt gerenoveerd. Nader onderzoek in de periode mei tot september dient uit te wijzen of vast rust- of verblijfsplaatsen aanwezig zijn in de woning. Dit onderzoek dient ook uitgevoerd te worden voor de te kappen bomen met holten.

Mogelijk zijn beschermde vaatplanten aanwezig in de kloostertuinen en het perceel Kapelaanstraat 73. Nader onderzoek in mei-half juni dient uit te wijzen of beschermde planten aanwezig zijn.

Beschermde vissen zijn mogelijk aanwezig in de sloot. Deze blijft onaangetast. Hierdoor ontstaan geen negatieve effecten op beschermde vissen.

De in het plangebied voorkomende soorten staan vermeld op de FFlijst en zijn strikt beschermd. Kap van bomen en het onklaar maken van het terrein dient daarom buiten het broedseizoen te geschieden (tussen 15 september – 15 maart).

4.6 Kabels en leidingen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en kaartgegevens van de Gasunie, Brabant Water en Tennet komt op, of in de directe omgeving van, het plangebied, één gasleiding voor. Deze ondergrondse gasleiding bevindt zich circa 500 meter ten westen van het plangebied. De belemmeringszone van deze leiding ligt tot 3 meter van de leiding. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

De ontwikkeling heeft derhalve geen effect op en ondervindt geen belemmering van de gasleiding.

4.7 Verkeer

Parkeren

Per woning wordt in het plangebied 1,7 parkeerplaats binnen het plangebied gerealiseerd, conform de gemeentelijke Parkeernota 2009. 30 parkeerplaatsen in het plangebied worden in de parkeergarage van de Nieuwe Bielzen worden afgenomen.

Verkeersgeneratie

De ontwikkeling van 96 woningen genereert een toename van ongeveer 638 motorvoertuigen ten opzichte van de huidige situatie (rekentool CROW). De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via het Binderseind en De Kieboom. Verkeersbewegingen van en naar de locatie zullen zich verdelen over omliggende wegen in verschillende richtingen. In een worst-case scenario concentreert verkeer van en naar de planlocatie zich op één route. In dat geval neemt de etmaalintensiteit op een weg toe tot met 638 motorvoertuigen per etmaal op een gemiddelde dag.

De ontsluiting kan plaatsvinden via Binderseind, Churchilllaan (zuidzijde) en Kapelaanstraat (noordzijde). Voor voetgangers kan ook ontsloten worden via De Stroom (oostzijde). De intensiteiten op genoemde wegen zijn dusdanig dat een maximale toename van 638 motorvoertuigen per etmaal verwerkt kan worden.

4.8 Water

Voor het plangebied is een waterparagraaf⁶ opgesteld. Hierin beschreven hoe met hemelwater wordt omgegaan in het plangebied. Een indicatief infiltratieonderzoek maakt hier onderdeel van uit.

Samenvattend kan het volgende worden opgemaakt uit het indicatief infiltratieonderzoek:

Uit de metingen in peilbuizen 1, 2, 201 en 203 komt een berekende infiltratiesnelheid van gemiddeld 0,30 meter per dag naar voren, voldoende boven de limietwaarde waarbij een matige infiltratie van regenwater nog mogelijk is (0,24 m/dag).

Uit de metingen in peilbuizen 3, 4 en 5 komt een berekende infiltratiesnelheid van gemiddelde van 0,14 meter per dag naar voren, net boven de onderste limietwaarde waarbij infiltratie nog mogelijk is.

Uit de metingen blijkt dat in de omgeving van de waterloop de Rips en in de diepere ondergrond de doorlatendheid hoger ligt dan elders op het terrein. De Rips is een primair oppervlaktewater, in beheer bij het waterschap.

⁶ Aeres Milieu bv, Indicatief infiltratieonderzoek en waterparagraaf plangebied klooster Nazareth Gemert, 17 september 2012, projectnummer: AM12020

De bovengrond is minder geschikt voor infiltratie. Voorts is ten tijde van het veldwerk het grondwater gemiddeld op circa 0,5 meter beneden maaiveld aangetroffen. Op grond van de gecombineerde testresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemdoorlatendheid binnen het plangebied matig tot slecht geschikt is voor oppervlakte infiltratie van neerslag. Als wordt overgegaan tot infiltratie, dan wordt op basis van de veld- en literatuurgegevens aanbevolen de doorlatendheid van de bovengrond te verbeteren en voldoende ruimte te voorzien om opgevangen hemelwater te bergen.

In de nieuwe situatie zal de neerslag worden afgekoppeld van verharde oppervlakken en via voorzieningen in de bodem worden geïnfiltreerd of worden geborgen. Het plangebied ligt op de Peelrandbreuk en er kan kwel optreden binnen het plangebied.

De ondergrond blijkt matig geschikt om over te gaan op infiltratie. Er dient voldoende berging voorzien te worden om geen overlast te hebben binnen het plangebied. Wanneer voor een vertraagde leegloop (maximale afstroomsnelheid van 1,33 l/s/ha) naar de Rips wordt geopteerd, dient nader overleg plaats te vinden met het Waterschap. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. Er dient een noodoverlaat in elk van de systemen te worden opgenomen. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een bergings- of infiltratievoorziening worden aangesloten.

Bij het ontwerp van de bestemmingsindeling is circa 1.400 m² gereserveerd voor water. Voor een zekerheid tot behoud van de kloostertuin is 25% van het restoppervlak gereserveerd. De verhardingsgraad van het overig gebied (wonen, maatschappelijk of gemengd) is maximaal 80%. Er is binnen dit plan rekening gehouden met de nieuwbouw van 72 woningen van geschat 140 m².

Binnen het plangebied neemt dakoppervlak toe (realisatie van nieuwbouw). Met behulp van de "HNO-tool" (Hydraulisch Neutraal Ontwikkelen) van het waterschap Aa en Maas is op basis van een geschat totaal verharde oppervlakte van 14.760 m² de maatgevende berging berekend:

- Het te bergen volume regenval binnen het plan op te vangen (bij T=10+10%), is 624 m³
- Het te bergen volume regenval binnen het plan zonder schade aan woningen / infrastructuur, ev. met water op straat, is 803 m³

Opgemerkt wordt dat de gemeente Gemert-Bakel conform haar eigen beleid streeft naar een afkoppeling van de gehele verharding in het plangebied, maar formeel dient slechts gehouden te worden aan de uitgangspunten van Waterschap Aa en Maas, waarbij alleen de nieuwe bijkomende verharding binnen het plangebied hoeft te worden afgekoppeld. De bestaande verharding bedraagt circa 7.500 m². Dus de minimale berging zou uitkomen op circa 307 m³ (395m³ bij T=100+10%). Uit de HNO-toets blijkt dat een gezamenlijke infiltratievoorziening in het matig infiltrerend gebied (0,3 m/dag) een inhoud moet hebben van minimaal 40 m³ (nieuw verhard oppervlak) of 82 m³ (totaal verhard gebied).

Alle afgekoppelde neerslag van de daken zal niet of zeer gering verontreinigd zijn. Deze neerslag kan zonder beperkingen rechtstreeks via bijvoorbeeld lijnafwatering of traditionele afvoermaterialen, rechtstreeks op de voorziening worden geloosd. De potentiële verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verhardingen zoals parkeerplaatsen etc., kan potentieel licht verontreinigd zijn. Directe infiltratie van potentieel verontreinigde neerslag, afkomstig van de overige verharde oppervlakken, is alleen toegestaan na behandeling of filtratie om verontreinigende stoffen af te vangen.

De nieuwe woning ten noorden van de Rips staat op een voldoende groot perceel om het afgekoppelde hemelwater op eigen perceel te bergen en te infiltreren.

Voor het overige plangebied kan voor diverse opties gekozen worden. Hierbij kan gekozen worden voor individuele of een gezamenlijke voorziening. De openbare ruimte wordt duurzaam ingericht en waar mogelijk wordt met halfverharding gewerkt (een geschatte 50% van de neerslag infiltreert ter plekke). Als aanvullende maatregel kan overwogen worden om zogenaamde "groendaken" of vegetatiedaken op de nieuwbouw te realiseren die voor een verminderde en vertraagde afvoer. Bij ondergronds parkeren kan geopteerd worden voor een daktuin (combinatie functies)

Aan de hand van de aan te leggen afvoerstelsels én lokale wensen of voorkeuren én uit een kostenberekening etc. kan een beslissing hierover worden genomen. Ook de landschappelijke invulling en veiligheid vervullen een belangrijke rol. De definitieve combinatie van oplossingen wordt in de stedenbouwkundige uitwerking vastgesteld, waarbij het uitgangspunt is al het water in het plangebied op te vangen. Bij deze uitwerking wordt in nauw overleg met het waterschap bepaald hoe de voorziening(en) word(t)(en) gerealiseerd.

Wanneer een bronnering nodig is voor de bouwwerkzaamheden of bij andere ingrepen op de plaatselijke waterhuishouding (lozing / infiltratie of werkzaamheden in de buurt van een watergang), moeten in het kader van de Waterwet vergunningen/meldingen worden aangevraagd bij het Waterschap (waterwetloket@aaenmaas.nl).

De volgende afwegingen moeten worden gemaakt bij de verdere uitwerking:

- Het gehele plan of alleen het nieuw verhard oppervlak hydrologisch neutraal ontwikkelen (gemeentelijk beleid t.o.v. waterschapsbeleid)?
- Individuele of gezamenlijke voorziening?
- Benodigde berging precies bepalen (afhankelijk van het aantal woningen / verhard oppervlak)
- Is ruimte voor berging en infiltratie in de tuin gewenst in verband met de functie?
- Is berging op dak(en) gewenst / haalbaar?

5. TOELICHTING OP DE VERBEELDING EN DE REGELS

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit *de toelichting*, *de regels* en *de verbeelding*. De in het kader van dit bestemmingsplan uitgevoerde nadere onderzoeken maken als onderbouwing onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

De *toelichting* heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De *regels* bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De *verbeelding* heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de SVBP 2008 alsmede de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en Besluit omgevingsrecht (Bor). Als gevolg hiervan wordt in het bestemmingsplan niet meer gesproken over een plankaart, maar analoge of digitale verbeelding. Tevens is de benaming van de planvoorschriften gewijzigd in (plan)regels en vrijstellingen heten afwijkingen.

5.2 Toelichting op de (analoge) verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000, conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Qua systematiek is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

De bestemmingen 'Gemengd', 'Maatschappelijk', 'Water' en 'Wonen' zijn weergegeven.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008, gewijzigd 2010) en conform het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'.

Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

Hoofdstuk 1: INLEIDENDE REGELS

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In artikel 1 is een aantal noodzakelijke begripsbepalingen opgenomen welke worden gebruikt in de regels. In artikel 2 wordt uiteengezet op welke wijze gemeten dient te worden.

Hoofdstuk 2: BESTEMMINGSREGELS

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemmingen in het bestemmingsplan.

Artikel 3, Gemengd

Binnen deze bestemming is het huidige kloostergebouw geregeld. In het klooster mogen maximaal 20 wooneenheden worden gerealiseerd. Gebruik ten behoeve van horeca categorie 1a (lichte horeca), zoals bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend, voor verstrekking van etenswaren en maaltijden. Tevens zijn de functie wonen en maatschappelijke functies toegestaan.

Ook zijn bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Het klooster en het deel van de kloostermuur dat in deze bestemming valt is aangemerkt als gemeentelijk monument. Aangezien de waarden van het klooster en van de muur reeds in voldoende mate zijn gezekerd middels de Monumentenwet / monumentenverordening is voor deze bouwwerken geen sloopvergunningstelsel opgenomen.

Artikel 4, Maatschappelijk

Binnen deze bestemming is de begraafplaats in het plangebied geregeld, alsmede het gebouw van de wandelvereniging aan de zuidzijde van het plangebied. Een bouwvlak is opgelegd strak om het bestaande gebouw van de wandelvereniging. De mogelijkheid van het aanleggen van een ontsluitingsweg voor de woningen in de kloostertuin is opgenomen. Gebouwen mogen alleen worden opgericht binnen het bouwvlak.

Artikel 5, Water

Binnen deze bestemming is ruimte voor de verlegging en herinrichting van de Rips, met bijbehorende natuurwaarden en groen. Er mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste van de bestemming als water worden opgericht.

Artikel 6, Wonen

In artikel 6 is de bestemming 'Wonen' opgenomen en in dit artikel worden de bestemmingsomschrijving, bouwregels, specifieke gebruiksregels en afwijkingsregels weergegeven. Binnen deze bestemming zijn in de kloostertuin 75 woningen in de diverse woningbouwcategorieën toegestaan, alsmede één nieuwe vrijstaande woning ten noorden van de Rips. Mocht uit de aanbesteding blijken dat het aantal woningen in de kloostertuin minder wordt dan 75, dan wordt door de Raad het aantal te realiseren woningen in het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

Ook zijn aangebouwde bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn niet toegestaan conform het PVE voor de herontwikkeling van Klooster Nazareth.

Er kan van het bestemmingsplan worden afgeweken voor onder andere aan huis gebonden bedrijfsmatige activiteiten. Mantelzorg is rechtstreeks mogelijk binnen aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Het deel van de kloostermuur dat in deze bestemming valt is aangemerkt als gemeentelijk monument, evenals het lijkenhuisje en de Lourdesgrot. Aangezien de waarden van deze monumenten reeds in voldoende mate zijn gezekerd middels de Monumentenwet / monumentenverordening is voor deze bouwwerken geen sloopvergunningstelsel opgenomen.

Het behoud van de waardevolle bomen in het plangebied is gezekerd door middel van een omgevingsvergunningvereiste voor het kappen van bomen van een zekere stamomvang.

Het te behouden deel van de monumentale laan is in deze bestemming opgenomen door middel van een gebiedsaanduiding 'waardevolle bomen'. Het oprichten van bouwwerken is niet toegestaan en ter bescherming van de bomen is een 'aanlegvergunning' opgenomen.

Artikel 7 en 8, Waarde – Archeologie

Ter plaatse van deze dubbelbestemmingen is het archeologisch beleid van toepassing met verschillende ondergrenzen voor de noodzakelijkheid van archeologische onderzoek.

Hoofdstuk 3 en 4: ALGEMENE, SLOT- EN OVERGANGSREGELS

Deze hoofdstukken bevatten de bepalingen (artikelen 9 tot en met 16) die op het hele plangebied betrekking hebben en Burgemeester en Wethouders de mogelijkheid bieden flexibiliteit in het plangebied te betrachten.

In artikel 15 en 16 zijn het overgangsrecht en de citeertitel van het plan opgenomen, het bestemmingsplan Klooster Nazareth.

6. PROCEDURE

6.1 Inleiding

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Daarnaast is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart (artikel 3.8 Wro).

6.2 Inspraak

De inspraakprocedure is niet wettelijk verplicht. Echter, de gemeentelijke inspraakverordening kan bepalen dat voorafgaande aan de voorbereidingsprocedure inspraak moet worden gevoerd. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet worden geregeld op welke wijze en aan wie de mogelijkheid wordt geboden hun mening kenbaar te maken.

In dit geval is de mogelijkheid tot inspraak niet geboden. Wel zal voorafgaand aan de feitelijke procedure van het bestemmingsplan een informatieavond gehouden worden.

6.3 Overleg

Het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan pleegt daarbij overleg met de besturen van de betrokken gemeenten en met die diensten van Provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of zijn belast met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Artikel 3:6 van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de Inspectie VROM, regio Zuid, provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.

Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Provincie Noord-Brabant, brief met kenmerk C2084307/3103712 (d.d. 30 augustus 2012), binnengekomen 31 augustus 2012;
2. Waterschap Aa en Overmaas, brief met kenmerk 323749 (d.d. 9 augustus 2012), binnengekomen 13 augustus 2011;

Provincie Noord-Brabant

Merkt op

De provincie heeft zich beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijke beleid relevant zijn. De inhoud van het bestemmingsplan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen.

Conclusie

Het bestemmingsplan behoeft geen aanpassing naar aanleiding van de provinciale reactie.

Waterschap Aa en Maas

Merkt op

1. In de waterparagraaf staat niet vermeld dat de Rips, die door het plangebied stroomt, een primair oppervlaktewater van het waterschap Aa en Maas betreft. Verzocht wordt dit alsnog op te nemen in de waterparagraaf.
2. Alhoewel het waterschap het niet kan eisen, is het waterschap wel voorstander van het afkoppelen van het volledig verhard oppervlak.
3. Als bergingsopgave voor nieuwe bebouwing gebruikt het waterschap de uitkomst van de HNO-tool. Voor afkoppeling van bestaand verhard oppervlak kan echter volstaan worden met een beperktere voorziening van 15 mm per af te koppelen m².
4. Op bladzijde 45 van de toelichting wordt de Molenbroekseloop genoemd. Waarschijnlijk wordt hier de Rips bedoeld.
5. Het bestemmingsplan laat geen of slechts beperkte mogelijkheden om ruimte te maken voor de Rips omdat de bestemming 'Water' geheel samenvalt met de medebestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Hetzelfde geldt mogelijk ook voor het realiseren van bergings- of infiltratievoorzieningen in de plandelen met archeologische waarden. Bij de verdere uitwerking van de herprofilering van de Rips en de bergingsvoorzieningen wordt verzocht het bestemmingsplan dusdanig aan te passen zodat de aanleg van deze voorzieningen niet (meer) belemmerd wordt door archeologische waarden.

Afweging

1. In de toelichting zal worden opgenomen dat de Rips een primaire watergang betreft, zijnde in beheer van het waterschap.
2. Nieuwe bebouwing zal, zoals geëist door het waterschap en zoals vastgelegd in het beleid, worden afgekoppeld. Voor bestaande bebouwing worden in eerste instantie geen waterhuishoudkundige maatregelen genomen. Dit betreffen immers bestaande gebouwen met een huidige wijze van waterafvoer.
3. De gewijzigde HNO-tool, met inachtneming van de door het waterschap aangeleverde informatie, zal in de toelichting worden opgenomen.
4. Deze omissie zal in de toelichting worden aangepast.
5. De archeologische waarden, zoals gebleken uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek, mogen op basis van de Monumentenwet niet worden geschaad. De nog aanwezige waarden genieten derhalve planologische bescherming middels de archeologische dubbelbestemmingen. Indien ontwikkelingen plaatsvinden binnen deze dubbelbestemmingen die de archeologische waarden kunnen verstoren dient van te voren eerst nader onderzocht te worden of hiervan sprake is. Een hermeandering van de Rips is daarom alleen mogelijk indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat geen archeologische waarden verloren gaan. De archeologische dubbelbestemmingen blijven om die reden gehandhaafd.

Conclusie

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap hebben aanpassingen van de toelichting plaatsgevonden. Het Waterschap heeft hier op gereageerd dat de Waterparagraaf akkoord is bevonden.

6.4 Zienswijzenprocedure

PM

6.5 Crisis- en herstelwet

Toepassing Crisis- en herstelwet (Chw)

Bij een aantal ruimtelijke ontwikkelingen is de Crisis- en herstelwet (Chw) van toepassing. Indien de wet van toepassing is kan dat leiden tot snellere en vereenvoudiging van de procedures voor het opstellen van ruimtelijke plannen (met name bestemmingsplannen). Een toets aan de Chw is dus altijd zinvol.

Vaak zal de basis liggen in artikel 3.1 van Bijlage I. Daarin zijn categorieën van projecten (gebiedsontwikkeling) aangewezen, die van lokale en regionale betekenis zijn, zoals bijvoorbeeld een woningbouwproject van meer dan 11 woningen in een aaneengesloten gebied (en/of de herstructurering van woon- en werkgebieden) waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld. Dat betekent bijvoorbeeld dat Afdeling 2 van de Chw (Procesrechtelijke maatregelen) van toepassing is. Dat betekent dat:

1. pro forma beroep niet is toegestaan (alle beroepsgronden moeten binnen de beroepstermijn bekend zijn. Het is niet toegestaan buiten de termijn nog (aanvullende) beroepsgronden aan te voeren);
2. de rechter moet sneller (binnen 6 maanden na afloop van de beroepstermijn) uitspraak doen (6 maanden termijn);
3. de rechter kan gebreken in het plan in stand houden (passeren van gebreken). Voorwaarde is dat dit de belanghebbenden niet benadeelt;
4. iemand kan alleen beroep doen op een rechtsregel als die bedoeld is om zijn eigen belang te beschermen (relativiteitsvereiste);
5. decentrale overheden kunnen niet meer tegen een besluit van een ander overheidsorgaan in beroep gaan, tenzij het besluit tegen hen is gericht (beperking beroepsrecht decentrale overheden);
6. onderzoek hoeft niet opnieuw als de rechter vraagt een nieuw besluit te nemen, tenzij de uitspraak specifiek op dat onderzoek betrekking heeft.

In artikel 1.1. van de Chw wordt het toepassingsbereik van afdeling 2 van hoofdstuk 1 van de Chw (procedures) gedefinieerd. Afdeling 2 is onder meer van toepassing op “alle besluiten die krachtens enig wettelijk voorschrift zijn vereist voor de ontwikkeling of verwezenlijking van de in bijlage I bij deze wet bedoelde categorieën ruimtelijke en infrastructurele projecten dan wel voor de in bijlage II bij deze wet bedoelde ruimtelijke en infrastructurele projecten”. In artikel 3.1 van bijlage I zijn categorieën van projecten (gebiedsontwikkeling) aangewezen, die van lokale en regionale betekenis zijn, zoals bijvoorbeeld een woningbouwproject van meer dan 11 woningen (en/of de herstructurering van woon- en werkgebieden) waarvoor een bestemmingsplan wordt opgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van in totaal maximaal 76 woningen en in de realisatie van maximaal 20 appartementen in bestaande bebouwing. Hiermee is de Crisis- en herstelwet op dit bestemmingsplan van toepassing.

