

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2013”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planopzet	4
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken	5
2.1 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	11
Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen	13
3.1 Bolle Akker 3, 5, 5a en 13 in Bakel (herstel)	13
3.1.1 Planbeschrijving	13
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	13
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	13
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	14
3.2 Eerste herziening BP Doonheide-Lodderdijk in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)	15
3.2.1 Planbeschrijving	15
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	15
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	18
3.3 Doonheide-Molenbroekseloop ongen. in Gemert (aanpassing)	19
3.3.1 Planbeschrijving	19
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	19
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	19
3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
3.4 Groenendaal ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)	22
3.4.1 Planbeschrijving	22
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	22
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	27
3.5 Groeskuilen 105 + 107 in Gemert (herstel)	28
3.5.1 Planbeschrijving	28
3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	28
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	28
3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
3.6 De Haag 107 in Gemert (aanpassing)	30
3.6.1 Planbeschrijving	30
3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	30
3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	31
3.7 Hoekendaal ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkellocatie)	32
3.7.1 Planbeschrijving	32
3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	32
3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing	32
3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	37
3.8 Ridderplein 9a en 9b in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)	38
3.8.1 Planbeschrijving	38
3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	38
3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing	38
3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	41
3.9 Kattestart 22 in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)	42
3.9.1 Planbeschrijving	42
3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	42
3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing	42
3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	43
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	44
4.1 Algemeen	44
4.2 Verbeelding	44
4.3 Planregels	44
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	45
5.1 Exploitatieplan	45
5.2 Planschade	45

Hoofdstuk 6.	Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	46
6.1	Overleg en inspraak.....	46
6.2	Vooroverleg.....	46
6.3	Zienswijze beantwoording:	46
6.4.	Ambtshalve aanpassingen.....	46

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen opgestart (ontwikkellocaties). Daarnaast is het nodig enkele herstelacties door te voeren. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2013".

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Bolle Akker 3, 5,5a en 13 Bakel	Bedrijfswoningen mogelijk maken	Bedrijven	Bedrijven met bedrijfswoningen	Herstel
2.	Doonheide-Lodderdijk Gemert	Toevoegen 1 woning	Wonen	Wonen	Nieuw
3.	Doonheide Molenbroeksloop Gemert	Aanpassen begrenzing	Groen	Wonen	Aanpassing
4.	Groenendaal in Gemert	Toevoegen 3 RvR woningen	Agrarisch	Wonen	Nieuw
5.	Groeskuilen Gemert	Herstellen bouwhoogte	Wonen met een goothoogte tu. 3,5-7m	Wonen met max. goot- en bouwhoogte 7+10m	Herstel
6.	Haag 107 Gemert	Aanpassen opp. bijbehorend bouwwerk	Wonen	Wonen + sSba-bijbehorend bouwwerk 200m ²	Herstel
7.	Hoekendaal	Toevoegen 1 woning	Wonen-woonbos	Wonen-Woonbos	Nieuw
8.	Ridderplein 9a en 9b Gemert	Slopen en herbestemmen 2 gebouwtjes	Dienstverlening	Verkeer	Nieuw
9.	Kattestart 22 Gemert	Aanpassen begrenzing	Groen	Wonen	Nieuw

1.2 Planopzet

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

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

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

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

- **Nationaal beleid**

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

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

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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



Wet Ruimtelijke Ordening²:

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³:

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

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

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010

Nationaal Waterplan

Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

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

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

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

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

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.
- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011⁵

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied' en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouwmogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard. Zie de hier naast afgebeeld uitsneden van de kaart 'Stedelijk gebied' (bron: provincie Noord-Brabant 2010).

Verordening Ruimte 2014

Op 13 september 2013 heeft de provincie Noord-Brabant het ontwerp van de Verordening Ruimte 2014 ter inzage gelegd. Naar verwachting wordt deze Verordening in maart 2014 vastgesteld waarna deze inwerking zal treden. Ondanks dat onderliggend bestemmingsplan eerder wordt vastgesteld dan de Verordening 2014 in werking treedt, is het wel noodzakelijk ook dit nieuwe beleid bij het plan te betrekken. In het kader van de Verordening Ruimte 2014 zijn er geen provinciale belangen in het geding bij de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁶

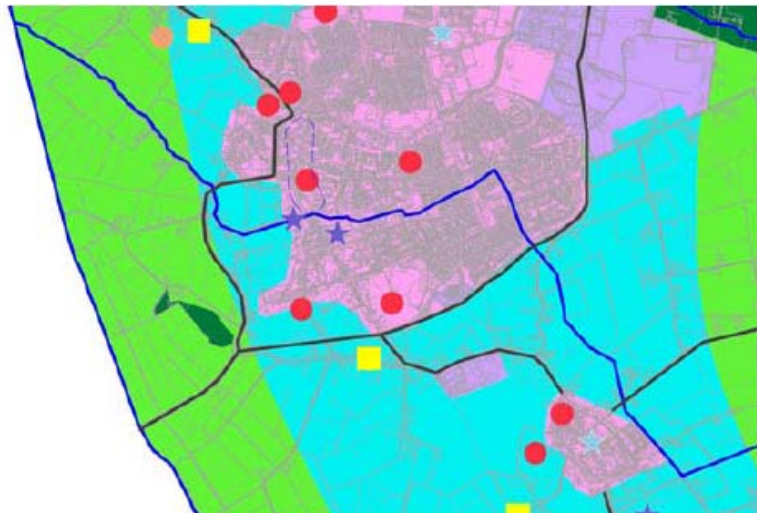
De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor "landelijke gebied" zoals de gemeente Gemert-Bakel:

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

• **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁷

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



Woonvisie 2009-2015⁸

Deze woonvisie is een raamwerk dat laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners verspreid over ± 11.400 woningen in 7 woonkernen. Momenteel worden veel knelpunten ervaren zoals: te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange

5. Vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011.

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

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

8. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden 'toegevoegd' blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om ook de komende jaren een prettige woonomgeving te waarborgen beoogt de gemeente in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling) voorziet het onderhavige bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad.

- Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeersaantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekent de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming "woondoeleinden" of andere bestemmingen die het gebruik "wonen" toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 april 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).*

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- **Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.**

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁹

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

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting

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

naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

- **Archeologie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient direct te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

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

- **Cultuurhistorie**

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

- **Flora en Fauna**

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermde Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

- **Kabels en leidingen**

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

- **Milieuaspecten**

Bodem

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

Externe veiligheid

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

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd;
- worden gecontroleerd of met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden uitgevoerd.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

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

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)¹⁰. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft ondermeer:

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

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan

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

1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuzonering en bedrijven

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

• **Verkeer**

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

• **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het „Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de $T=10+10\%$ -situatie en aan het advies voor de $T=100+10\%$ -situatie.

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

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan.

Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

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

Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

3.1 Bolle Akker 3, 5, 5a en 13 in Bakel (herstel)

3.1.1 Planbeschrijving

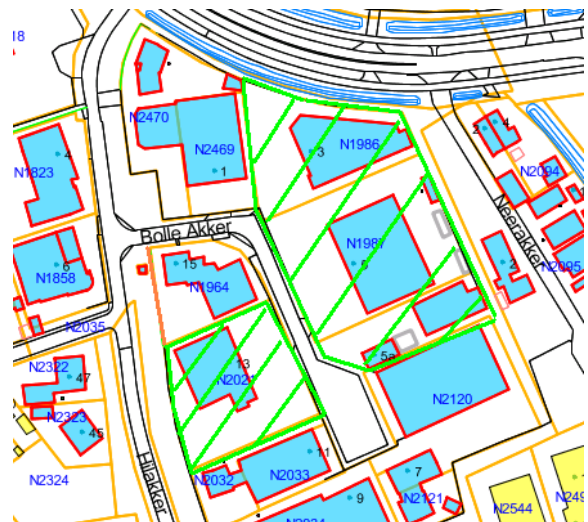
- **Initiatief**

De eigenaar van het Adres Bolle Akker 3, 5, 5a en 13 heeft geïnformeerd waarom het niet langer mogelijk is om op deze bedrijfskavels een bedrijfswoning te realiseren. In het vorige bestemmingsplan "Bakel Milheeze en De Rips" uit 2002 was het immers binnen de regelgeving van de bestemming "bedrijf A" rechtstreeks mogelijk een bedrijfswoning te realiseren. Bij de integrale herziening van het geldende bestemmingsplan "Bakel Milheeze en De Rips" (2012) is er echter, gezien de uniformiteit met andere deelplannen, voor gekozen om deze mogelijkheid niet langer rechtstreeks in de regels op te nemen maar daar waar nog een bedrijfswoning is toegestaan¹¹ dit middels een aanduiding op de verbeelding op te nemen. Per abuis is dit echter voor deze kavels niet op de verbeelding opgenomen. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan tussen Overschot, Hilakker en Neerakker in Bakel, het is een kleinschalig bedrijventerrein dat ongeveer 25 jaar oud is en waarop 9 bedrijven zijn gevestigd. Op 4 bedrijfskavels is ook een bedrijfswoning gebouwd.



3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de collegevergadering van 24 september 2013 ingestemd met een herziening van het bestemmingsplan.

Argumenten hiervoor zijn:

- het niet mogelijk maken van een bedrijfswoning is een omissie van de gemeente;
- het niet opnemen van deze mogelijkheid leidt tot minder mogelijkheden voor de ondernemers;
- verzoek voldoet in principe aan het ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente. Ook in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker' zijn in pandige bedrijfswoningen mogelijk.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

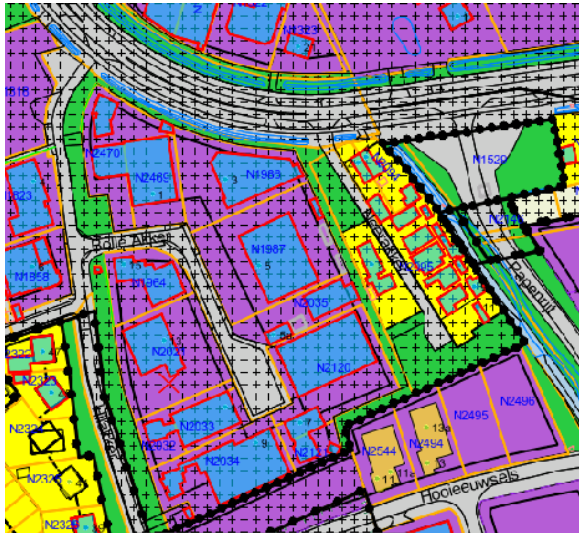
Onderliggend plan betreft een herstelactie. Het toevoegen van bedrijfswoningen heeft ruimtelijk functioneel gezien geen gevolgen. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

BELEIDSKADER

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: ter plaatse geldt het "Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips" met de bestemming "bedrijf A" en de dubbelbestemming "waarde-archeologie 3". Op de verbeelding is geen nadere aanduiding opgenomen om nieuwe (bedrijfs)woningen te realiseren.

11. De meeste bedrijfswoningen waren immer al gebouwd.



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming “bedrijf A” met op de verbeelding diverse aanduidingen om de realisatie van 4 nieuwe bedrijfswoningen mogelijk te maken.

Beeldkwaliteitsplan: -

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. M.u.v. de volgende aspecten wordt hiervoor verwezen naar het moederplan.

- **Archeologie**

Dit plan: binnen het vorige bestemmingsplan was bebouwing en dus een bedrijfswoning binnen het bouwvlak rechtstreeks toegestaan. Ook binnen het vigerende bestemmingsplan is bebouwing binnen het bouwvlak rechtstreeks toegestaan. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

- **Riolering**

Dit plan: er wordt aangesloten op de bestaande riolering.

- **Verkeer**

Dit plan: Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Hilakker. Het toevoegen van maximaal 5 bedrijfswoningen heeft geen invloed op het aantal verkeersbewegingen.

- **Water(toets)**

Dit plan: er wordt gebouwd binnen het bestaande bouwvlak.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: er hoeft geen exploitatieovereenkomst opgesteld te worden omdat het hier een herstelactie betreft. Indien de gemeente dit niet herstelt kan ze aansprakelijk gesteld worden voor eventuele schade.

3.2 Eerste herziening BP Doonheide-Lodderdijk in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 13 september 2012 is het bestemmingsplan "Doonheide Lodderdijk" vastgesteld. Na de vaststelling ontstond echter bij de ontwikkelaar de wens om één van de percelen in dit plan te splitsen om zodoende een extra woning mogelijk te maken. In het geldende bestemmingsplan Doonheide-Lodderdijk is voornoemde perceel bestemd als Wonen. Het oprichten van een extra woning is in strijd met de daarbij behorende geldende planregels en verbeelding. Om aan bovengenoemd verzoek mee te kunnen werken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de weg Doonheide en op de centrale as van de wijk. De beoogde locatie is gelegen ten oosten van woning Doonheide 8 in Gemert.



3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12-03-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek onder voorwaarden dat de eigenaren een nieuw bestemmingsplan opstellen en een nieuwe planschade en exploitatie overeenkomst wordt gesloten.

Argumenten hiervoor waren:

- Er is momenteel geen markt voor kavels van meer dan 2000 m²;
- De beoogde woning past binnen het woningbouwprogramma;
- De beoogde extra woning is op een goede stedenbouwkundige wijze in te passen.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

In het bestaande bestemmingsplan was de realisatie van een grote woning mogelijk. Dergelijke grote kavels komen op diverse locaties aan deze weg voor. Maar aan deze weg komen ook ruimte voor ruimte kavels van ± 1000m² voor. Ten gevolge van de splitsing van dit kavel ontstaan twee kavels die groter zijn dan 1000m². Het geheel is op een goede stedenbouwkundige manier in te passen. Er is gekozen voor een verspringende bebouwingsgrens zodat beide woningen niet in een lijn komen staan.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden.

Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

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

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van een extra woning. De bestemming blijft wonen. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte¹² is het plangebied aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking - kernen in het landelijk gebied'¹³, het plan past daarmee in het provinciaal beleid. In het vigerende bestemmingsplan "Doonheide Lodderdijk" zijn de maatregelen benoemd om tot de gewenste kwaliteitsverbetering te komen.

• Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+

Dit plan: in de Structuurvisie+ worden geen concrete uitspraken gedaan die voor het plangebied van belang zijn.

Woonvisie 2009-2015

Dit plan: in het plangebied worden twee vrijstaande woningen in de vrije sector gerealiseerd. Zoals in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, was in het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting in totaal 41% van het bouwprogramma een sociale woning. Met de toevoeging van één extra woning in de vrije sector is in totaal 40% van het bouwprogramma een sociale woning. Daarmee sluit het bouwplan nog steeds aan bij de doelgroepen van het gemeentelijk woningbouwbeleid, met name starters. De realisatie van de woningen is in lijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma. De realisatie van de woningen sluit aan bij het beleid zoals vastgelegd in de Woonvisie 2009-2015.

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Doonheide Lodderdijk" met de "bestemming wonen" met de specifieke bouwaanduidingen: nieuwbouw toegestaan en "vrij-1" t.b.v. max. "1" wooneenheid en een max. bouw- en goothoogte van resp. 3,5m en 11m. Op een klein deel van het perceel gelden de dubbelbestemmingen "waarde-archeologie" en "specifieke vorm van waarde - oude haag". Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een extra woning te realiseren.



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" t.b.v. maximaal 2 wooneenheden. Ter bescherming van de bestaande haag is een functieaanduiding "specifieke vorm van waarde - oude haag2" opgenomen.

Beeldkwaliteitsplan: Beeldkwaliteitplan Gereedschapskist Landschappelijk bouwen, gemeente Gemert-Bakel.

UITVOERBAARHEID

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

12. De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

13. In de bijbehorende toelichting van de Verordening is opgenomen dat de gemeente in het algemeen vrij is de als zodanig aangewezen gebieden te voorzien in stedelijke ontwikkeling

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

Dit plan: voor alle aspecten wordt verwezen naar het bestemmingsplan Eerste Herziening "Woningbouw Doonheide Lodderdijk te Gemert" dat als bijlage is opgenomen. Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij dient te worden onderzocht welke milieu hygiënische en waardenaspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk worden de verschillende voor dit bestemmingsplan relevante milieu- en waardenaspecten behandeld. Zoals in het inleidende hoofdstuk reeds is gesteld, is voor het gehele woningbouwplan van BL Huisvesting al een bestemmingsplan onherroepelijk. De bouw van woningen in het plangebied is al een bestaand recht. In het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert' is reeds aangetoond dat de nieuwbouw uitvoerbaar is. Na de vaststelling van het bestemmingsplan hebben zich in het plangebied geen veranderingen voorgedaan die het noodzakelijk maken om de verantwoording van de uitvoerbaarheid te actualiseren. Hierbij wordt dan ook verwezen naar het bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert' (zie separate bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting) en de bijbehorende onderzoeken (zie separate bijlage 2 bij deze bestemmingsplantoelichting).

- **Archeologie**

Dit plan: op een klein deel van in het zuidoosten van het plangebied ligt de dubbelbestemming archeologische waarden. Binnen deze dubbelbestemming zijn de archeologische waarden binnen het plangebied beschermd. Er geldt een bouwverbod en een vereiste voor een aanlegvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en voor werkzaamheden, totdat is aangetoond dat geen archeologische waarden worden aangetast.

- **Milieuaspecten**

Geluid

Dit plan: het plangebied is gelegen binnen de onderzoek zone van de Doonheide en van de Lodderdijk. Door K-Plus adviesgroep is daarom in het kader van het vigerende bestemmingsplan 'Woningbouw Doonheide – Lodderdijk te Gemert' een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. Ten aanzien van de weg Doonheide wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden. De maximaal optredende geluidbelasting bedroeg 57 dB. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB werd niet overschreden. Door gemeente Gemert-Bakel is een hogere grenswaarde vastgesteld. In onderhavig bestemmingsplan is de grens van het bouwvlak van de oostelijke woning gelijk aan het vigerende bestemmingsplan en dus gelijk aan de voorgevel op basis waarvan de hogere waarde is vastgesteld. Voor wat betreft de westelijke woning geldt dat de grens van het bouwvlak in onderhavig bestemmingsplan verder van de weg af is gelegen dan in het vigerende bestemmingsplan. De westelijke woning ligt dus verder van de straat af dan de gevel waarop hogere waarde is vastgesteld. Er zal dus sprake zijn van een lagere geluidswaarde ter plaatse van de westelijke woning en er wordt dus voldaan aan de maximaal verkregen hogere grenswaarde.

Conclusie: geconcludeerd kan worden de bouw van de woningen niet bezwaarlijk is in het kader van de Wet geluidhinder of in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Voor de woningen is in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds een hogere grenswaarde vastgesteld.

Geur

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

Luchtkwaliteit

Dit plan: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Milieuzonering

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

- **Riolering**

Dit plan: beide woningen kunnen aangesloten worden op het drukriool wat aan de weg Doonheide ligt.

- **Verkeer**

Dit plan: de woningen zijn gelegen aan de weg Doonheide en worden via deze straat ontsloten. De straten hebben voldoende capaciteit om het verkeer van dit kleine aantal woningen op te vangen. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Het betreft vrijstaande woningen op zeer ruime kavels. Op eigen terrein zullen minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavig initiatief is, gezien het bovenstaande, uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

- **Water(toets)**

Dit plan: het Waterschap Aa en Maas heeft haar waterbeleid beschreven in het Waterbeheersplan. Voor dit voorliggende plan houdt dat onder meer in dat het schone regenwater dat op verharde oppervlaktes valt niet in het vuilwaterriool afgevoerd wordt. Dit gebiedseigen schone hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse opgevangen in de bestaande greppel langs de Groenendaal en ter plaatse van het aan te leggen natuurgebiedje. Zo blijft het water langer in het eigen gebied en stroomt het niet te snel af richting open water en wordt verdroging tegengegaan. Het bebouwd en verhard oppervlak is maximaal 2400 m². Hiervoor is het noodzakelijk circa 140 m³ water te bergen. De greppel en wadi (onderdeel van het natuurgebiedje) bieden ruim voldoende ruimte om het water te bergen. De woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarvan het vuilwater wordt aangekoppeld op het bestaande rioolstelsel. Door het kleine aantal woningen neemt de belasting op het huidige rioolstelsel slechts in beperkte mate toe. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de capaciteit van het stelsel te verwachten. Realisatie van het initiatief op het gebied van water is hiermee uitvoerbaar.

Met de toevoeging dat om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast, voldoet het inrichtingsplan aan de beleidsuitgangspunten van waterschap Aa en Maas, die zijn vastgelegd in de watertoets conform artikel 10 bro.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor het bestemmingsplan Doonheide Lodderdijk is met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst en planschade overeenkomst gesloten. Voor onderhavig plan hoeft de exploitatieovereenkomst niet aangepast te worden. Wel zal de planschade overeenkomst aangepast worden voordat het Ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de initiatiefnemers nader worden geïnformeerd.

3.3 Doonheide-Molenbroekseloop ongen. in Gemert (aanpassing)

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 15 december 2010 is het bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekseloop door de gemeenteraad vastgesteld. De gemeente ontwikkelde deze woonwijk samen met drie andere partijen. Over het bouwtempo en wie waar en wanneer bouwt zijn afspraken gemaakt. In het voorjaar van 2010 is door de ontwikkelaar Van Wanrooij gevraagd of de 5 kavels aan de Fliere, kavelnummers 39 tot en met 43, konden worden vergroot zodat de afnemers een grotere tuin konden krijgen. Stedenbouwkundig gezien stuitte dat op geen bezwaren. De actie van de vergroting van de tuinen is echter niet verwerkt in voornoemd bestemmingsplan. Nu men de kavels wil uitgeven kwam deze omissie aan het licht. In de exploitatieovereenkomst is wel rekening gehouden met de vergroting van de kavels. In de herziening van januari 2012 is deze benodigde aanpassing niet gemeld en daarom niet opgenomen.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Fliere in de wijk Doonheide Molenbroekseloop in Gemert, en is een van de ontsluitingswegen van deze wijk. een rustige zijstraat van de Heuvel in Gemert, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O nummer 2298 en 1918 (Ged). De uitbreiding van deze kavels aan de zuidzijde betreft een strook van gemiddeld 3,1 m breed en ca 46 m lang. De huidige onderliggende bestemming is groen.



3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het voorstel tot aanpassing van het bestemmingsplan wordt binnenkort voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders.

Argumenten hiervoor zijn:

- Indien het bestemmingsplan niet wordt aangepast dan hebben de toekomstige eigenaren een kavel gekocht met achterin een strook grond met de bestemming groen. De prijs van het kavel is echter gebaseerd op bouwgrondprijzen;
- Op de strook groen kunnen geen bijgebouwen gebouwd worden. Dit komt niet overeen met andere kavels waar dit wel mogelijk is;
- Bij niet aanpassing van het bestemmingsplan dient minder uitgegeven te worden wat ten laste van de gemeente komt;
- Indien het bestemmingsplan niet wordt aangepast en de groenstrook toch wordt uitgegeven dan moet er worden gehandhaafd als op de groenstrook wordt gebouwd. Dit is geen wenselijke situatie;
- Aanpassing van het bestemmingsplan gaat ten kosten van ca. 143 m² groen. De wijk Doonheide zit ruim in haar jas voor wat betreft het aanwezige groen. De minimale inkrimping heeft geen schadelijke gevolgen voor de groennorm.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Aanpassing van het bestemmingsplan gaat ten kosten van ca. 143 m² groen. De wijk Doonheide zit ruim in haar jas voor wat betreft het aanwezige groen. Deze minimale inkrimping heeft geen schadelijke gevolgen voor de groennorm.

BELEIDSKADER

• Nationaal beleid

Nota Ruimte:

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

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

• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: in onderhavig initiatief gaat het om een kleine grenscorrectie ten koste van een geplande groenfunctie. De hoeveelheid verharding neemt nauwelijks toe en het ruimtebeslag neemt niet toe. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO

Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Verordening Ruimte¹⁴ is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied - kernen in het landelijk gebied'¹⁵, het plan past daarmee in het provinciaal beleid.

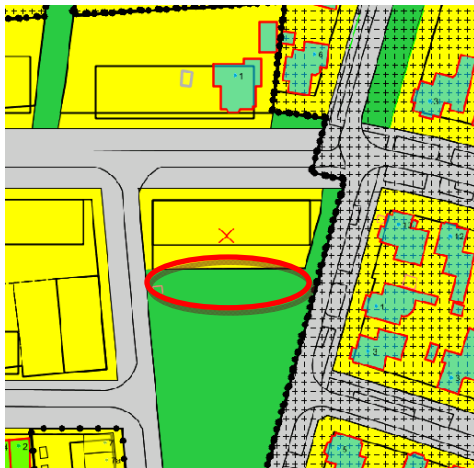
• Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+

Dit plan: in de Structuurvisie+ worden geen concrete uitspraken gedaan die voor het plangebied van belang zijn.

Bestemmingsplan

Gelden bestemmingsplan: ter plaatse van het plangebied geldt het "Bestemmingsplan Doonheide Molenbroekseloop 2011" met de bestemming "groen".



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: wijziging naar bestemming "wonen" t.b.v. de uitbreiding van de bestaande kavels met de aangrenzende groenstrook.

Beeldkwaliteitplan: beeldkwaliteitplan Doonheide-Molenbroekseloop

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische

14. De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

15. In de bijbehorende toelichting van de Verordening is opgenomen dat de gemeente in het algemeen vrij is de als zodanig aangewezen gebieden te voorzien in stedelijke ontwikkeling

uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

Dit plan: op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd met een lage verwachtingswaarde. Een dubbelbestemming archeologie is niet van toepassing.

- **Cultuurhistorie**

Dit plan: er zijn geen cultuurhistorische waarden die van invloed zijn op dit plan.

- **Flora en Fauna**

Dit plan: in het moederplan, bestemmingsplan Doonheide Molenbroekseloop zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Deze aanpassing heeft geen invloed op het Flora en Fauna onderzoek.

- **Milieuaspecten**

Dit plan: In het moederplan, bestemmingsplan Doonheide Molenbroekseloop zijn alle benodigde aspecten en onderzoeken omtrent milieu uitgevoerd. Deze aanpassing heeft geen invloed op de milieuaspecten. onderzoek.

Externe veiligheid

Dit plan: In het moederplan, bestemmingsplan Doonheide Molenbroekseloop zijn de aspecten externe veiligheid onderzocht. Deze aanpassing heeft geen invloed op de externe veiligheid..

Geur

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

Luchtkwaliteit

Dit plan: In het moederplan, bestemmingsplan Doonheide Molenbroekseloop zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Er worden geen woningen toegevoegd. Deze aanpassing heeft geen invloed op het aspect Luchtkwaliteit.

Milieuzonering

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

- **Riolering**

Dit plan: niet van toepassing voor dit plan. Er worden geen extra woningen gerealiseerd.

- **Verkeer**

Dit plan: niet van toepassing voor dit plan. Het betreft uitbreiding van de tuinen.

- **Water(toets)**

Dit plan: niet van toepassing voor dit plan, de verharding neemt niet of nauwelijks toe.

3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: het betreft hier een aanpassing van de grenzen binnen een bestaand ontwikkelingsgebied. Er hoeft geen exploitatie overeenkomst en planschade overeenkomst met de exploitant te worden gesloten.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: n.v.t. het betreft een geringe aanpassing van het bestemmingsplan.

3.4 Groenendaal ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)

3.4.1 Planbeschrijving

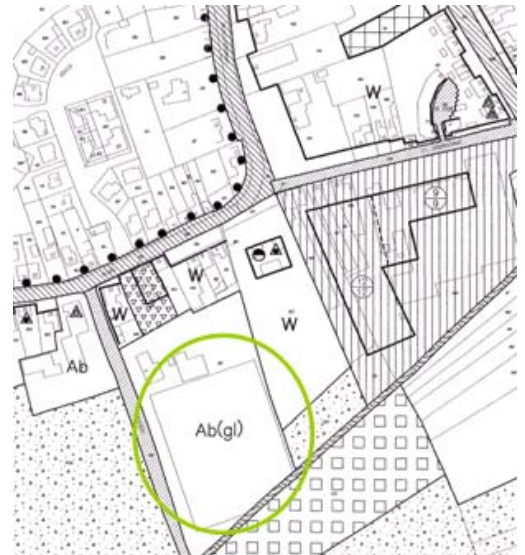
- **Initiatief**

Door de eigenaren van de Groenendaal 4 in Gemert is het verzoek ingediend om op deze locatie drie RuimtevoorRuimte-woningen te realiseren. In het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert" is voornoemde perceel bestemd als "agrarisch-agrarisch bedrijf". Het oprichten van woningen is in strijd met de daarbij behorende geldende planregels. Om aan bovengenoemd verzoek mee te kunnen werken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Groenendaal in Gemert, een rustige zijstraat van de Heuvel in Gemert, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie N nummer 2281 G. Het plan gebied bestaat uit een open akker, ingeklemd tussen de Zuid-Om, Groenendaal en Heuvel. Tot voor kort werd de onderliggende grond verhuurd voor de tijdelijke behuizing van het Commanderijcollege. De Groenendaal is een landelijke weg tussen het historisch lint van de Heuvel en de Broekstraat, doorsneden door de Zuid-Om. Het plangebied vormt de overgang tussen de kern Gemert met de historische panden aan de Heuvel en het landelijk gebied met karakteristieke boerderijen aan de Broekstraat.



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 3-7-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek onder voorwaarden dat de eigenaren:

- Een (aangepaste) inrichtingstekening/ stedenbouwkundig plan werd ingediend waarbij rekening werd gehouden met een goede landschappelijke inpassing door o.a. een vrije zone rondom de Leijgraaf te realiseren;
- Drie Ruimte-voor-Ruimtetitels aankopen.

Argumenten hiervoor waren:

- Verzoek voldoet in principe aan het ruimtelijk beleid van de provincie en de gemeente;
- Verzoek past binnen de speerpunten van het afdelingsplan RO waarin prioriteit wordt gegeven aan het realiseren van particuliere (woningbouw)initiatieven;
- Verzoek past deels binnen gemeentelijk beleid. Vanuit beeldkwaliteit wordt gestreefd naar het behoud van het landschappelijk karakter door een open stedenbouwkundige structuur;
- Met de initiatiefnemers zal een exploitatie- en een exploitatie- en planschadeverhaals-overeenkomst worden gesloten waarin wordt afgesteld dat de zij verantwoordelijk zijn voor alle plankosten en eventuele planschade. Het verzoek voldoet daarmee aan het gemeentelijke toetsingscriteria zelfredzaamheid/ financiën;
- In het principe-verzoek hebben de aanvragers aangegeven bereid te zijn drie RvR-titels tegen een marktconforme prijs van de gemeente aan te kopen.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Om het landelijke karakter van de omgeving te behouden is in het schetsontwerp een open verkavelingswijze toegepast van drie woningen, die qua opzet aansluit bij de percellering zoals die nu aanwezig zijn aan de Groenendaal. Doordat de meest zuidelijke woning teruggelegen is ten opzichte van de weg, wordt voorkomen dat aan de Groenendaal een gesloten bebouwingsbeeld ontstaat. Vanaf de Groenendaal blijft hierdoor het doorzicht naar het landelijk gebied ten zuiden van de Leijgraaf mogelijk. Tevens ontstaat door de teruggelegen woning ruimte voor de inrichting van een stukje natuur, direct grenzend aan de Leijgraaf. De bestaande boomgroep tegen de Leijgraaf aan, kan zo worden behouden. Dit stukje natuur kan, samen met de te handhaven greppel langs de Groenendaal, tevens dienst doen als opvang voor regenwater. De percelen kennen een duidelijke driedeling. Direct aan de Groenendaal ligt de voortuin, grenzend aan de woning ligt de achtertuin, die ingericht is voor verblijf en voor de oprichting van bijgebouwen. Het perceelsdeel dat het verst van de weg is gelegen heeft een meer landschappelijke inrichting en wordt bijvoorbeeld gebruikt als moestuin, dierenweide of boomgaard. Om de groene landelijke sfeer te versterken is de strook grenzend aan het Commandrijcollege voorzien van een bosschage. Conform de voorwaarde van de beleidsmedewerker beeldkwaliteit heeft het beeldkwaliteitsplan "Landelijk gebied Gemert-Bakel" (vastgesteld 2006) als basis gediend voor het schetsontwerp. Op 10 juli 2012 heeft de beleidsmedewerker beeldkwaliteit ingestemd met bovenstaande concept-schetsontwerp.



BELEIDSKADER

• Nationaal beleid

Nota Ruimte:

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

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

• Provinciaal beleid

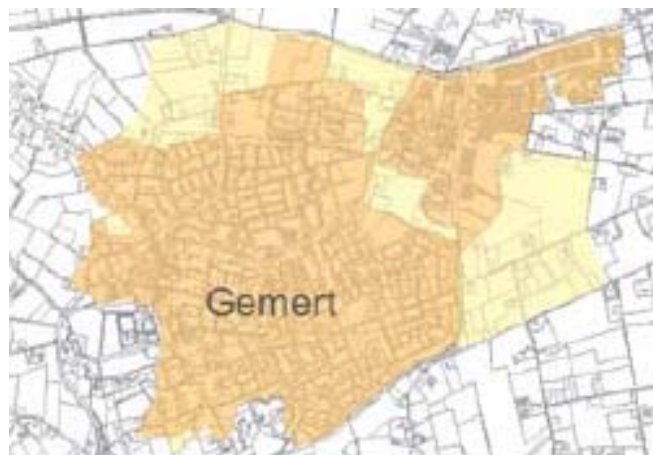
Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van enkele woningen ten koste van een glastuinbouwfunctie. De hoeveelheid verharding neemt per saldo af en het ruimtebeslag neemt niet toe. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Dit plan: in deze Verordening is het plangebied gelegen in het "zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied". Het toevoegen van woningen binnen dit gebied is o.a. mogelijk op grond van artikel 11.2 VR met toepassing van de Ruimte voor Ruimte(RvR(-regeling mits uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat:

- *het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van het plan te verzekeren;*
- *verzekerd is dat wordt voldaan aan de door de provincie gestelde nadere regels inzake RvR-woningen;*
- *er geen aanzet tot stedelijke ontwikkeling ontstaat.*



De aanvragers hebben hiervoor 3 bouwtitels te verworven via de markt. In de bijlagen zijn de bewijsstukken voor de aankoop van deze titels toegevoegd.

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+

Dit plan: in de Structuurvisie+ worden geen concrete uitspraken gedaan die voor het plangebied van belang zijn.

- Woonvisie 2009-2015

Dit plan: alle woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte worden gerealiseerd blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. In onderhavig geval is sprake van een 'ruimte voor ruimte' regeling, de functie van glastuinbouw verdwijnt, de bouw van de woningen maakt dit mogelijk. Ontwikkeling van het initiatief past daarmee binnen het beleid van de Woonvisie. Op 8 mei 2012 is daarom door het gemeentelijk intake team woningbouwprogramma aan het college van burgemeester en wethouders geadviseerd om met dit principe-verzoek in te stemmen. Het college heeft conform besloten.

- Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw:

Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Het perceel valt hierbij in het "zoekgebied verstedelijking" en is daarbij tevens aangeduid als "kernrandtypologie: ingeklemde kernrand" (bijlage 3). Daarbij wordt een kernrandzone beschouwd als een gebied tussen de bebouwde kom en het buitengebied met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en/ of afnemend agrarisch gebruik

- Bestemmingsplan

Gelden bestemmingsplan: ter plaatse van het plangebied geldt het "Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011"⁷ met de "agrarisch-agrarisch bedrijf" met de dubbelbestemmingen "waarde-archeologie 4+5" én de functieaanduidingen "specifieke vorm van agrarisch-oude akker" en "glastuinbouw". Binnen deze bestemming is het niet mogelijk woningen te realiseren.

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" t.b.v. maximaal 3 woningen.

Beeldkwaliteitsplan: *Beeldkwaliteitplan Gereedschapskist Landschappelijk bouwen, gemeente Gemert-Bakel en beeldkwaliteit Boekent.*

UITVOERBAARHEID

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

Dit plan:

Op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd als een middelhoge tot hoge archeologische verwachting:

- *bij een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 40cm –MV;*
- *Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2.500m² en dieper dan 40cm – MV.*

De drie woningen met bijgebouwen worden gebouwd in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouwwerkzaamheden bedragen minder dan de gestelde onderzoeksgrenzen van 500 m² en 2.500m². Hiermee is het plan ten aanzien van Cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar. De dubbelbestemming archeologie (categorie 5 middelhoge archeologische verwachting) blijft op het plangebied wel van toepassing.

- **Cultuurhistorie**

Dit plan: de Groenendaal is een van oorsprong landelijk lint en verbindt Gemert met de Broekstraat/Boekend. Het is een oude cultuurhistorische route. Aan beide zijden van de weg liggen van oorsprong oude akkers. De akker aan de oostelijke kant is tegenwoordig een ruimtelijk onderdeel van de functies en bebouwing aan de Oudestraat, St. Josephstraat en Heuvel. Het plangebied was in zeer vroege tijden onderdeel van een beekdalgebied (oude tracé van De Rips/Leijgraaf). Heden ten dage doorsnijdt de gekanaliseerde Leijgraaf de Groenendaal. De bebouwingstypologie aan de Groenendaal is het agrarisch langhuis (oude en recentelijk gebouwde (woon)boerderijen) en één enkel gewoon woonhuis (ca. jaren '60). In het initiatief wordt aan deze historische bebouwingstypologie recht gedaan in het ontwerp van de woningen. Bij een hoge archeologische verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 500m² en dieper dan 40cm - MV. Bij een middelhoge archeologische verwachting geldt conform het gemeentelijk archeologiebeleid een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm – MV. De drie woningen met bijgebouwen worden gebouwd in de zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouwwerkzaamheden bedragen minder dan de gestelde onderzoeksgrenzen van 500 m² en 2500m². Hiermee is het plan ten aanzien van Cultuurhistorie en archeologie uitvoerbaar. De dubbelbestemming archeologie (categorie 5 middelhoge archeologische verwachting) blijft op het plangebied wel van toepassing.

- **Flora en Fauna**

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat er zijn geen beschermde gebieden in de directe nabijheid van het plangebied aanwezig zijn. Op grotere afstand richting het westen zijn gebieden van de Ecologische Hoofdstructuur te zien.

Soortbescherming ingevolge de Flora- en faunawet is wel van toepassing op het plangebied. In de huidige situatie bestaat het plangebied uit een speelweide, waar geen houtopstanden of bomen en ook geen gebouwen staan. Daarmee vormt het plangebied geen terrein waar strikt beschermde soorten zich bevinden. Er zijn wel algemeen beschermde soorten te verwachten (tabel 1 van de Flora- en faunawet), zoals konijn, haas en mol. Hiervoor geldt echter een vrijstelling zonder gedragscode. Bij de bouw van de woningen vindt enige verstoring plaats, maar door middel van de zorgplicht (o.a. het goede jaargetijde te kiezen bij aanleg) kunnen de werkzaamheden doorgang vinden. Vanuit ecologische wet- en regelgeving is het voorliggende bestemmingsplan uitvoerbaar. Daarnaast biedt de uitvoering van het inrichtingsplan een ecologische meerwaarde voor het gebied.

Advies beleidsmedewerkster natuur&groen: uit de inrichtingstekening: "op het perceel een singel met bomenrij en een haag en een klein bosje aanwezig zijn. Uit de toekomstige bestemming blijkt dat het grootste deel van deze landschapselementen positief (als groen) bestemd worden. Uit het inrichtingsplan blijkt dat alle landschapselementen worden gehandhaafd. daaruit kan geconcludeerd worden dat mogelijk aanwezige beschermde flora en fauna in de toekomstige bestemming gehandhaafd blijven en daarmee dus niet ontheffingsplichtig zijn in het kader van de FFwet. In het overige gebied zijn inderdaad alleen "tabel-1-soorten" te verwachten waar alleen de zorgplicht voor in acht genomen moet worden".

- **Milieuaspecten**

Milieu:

Dit plan: om te beoordelen of de Zuid-Om de norm geluidhinder (niet) overschrijdt, is een akoestisch onderzoek voor weg verkeerslawaaï worden uitgevoerd. Daarnaast wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 gevraagd. Naar aanleiding hiervan is door Econsultancy is d.d. 10 augustus 2012 het "Verkennend bodemonderzoek Groenendaal (ong.) te Gemert in de gemeente Gemert-Bakel" opgesteld. Hieronder volgen de conclusies van het rapport:

- *Er zijn op basis van het vooronderzoek, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 zijn uitgevoerd.*
- *De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium, koper en zink. De aangetoonde kopergehalten en plaatselijk het zinkgehalte bevinden zich boven de achtergrondwaarden, zoals die door de gemeente Gemert-Bakel zijn vastgesteld. De aangetoonde cadmiumgehalten bevinden zich beneden de achtergrondwaarden, zoals die door de gemeente Gemert-Bakel zijn vastgesteld. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.*

- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.
- De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoeklocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoeklocatie, alsmede de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.
- Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing

De beleidsmedewerker milieu heeft op 13-8-2012 ingestemd met bovengenoemde onderzoeken en aangegeven dat er wat betreft bodem geen belemmeringen zijn.

Externe veiligheid



Dit plan: op de risicokaart is te zien dat ten zuidwesten van het plangebied een tankstation met LPG-vulpunt is gesitueerd (Jos Maas Olie en Benzinehandel). De afstand tot de grens van het invloedsgebied bedraagt 150 m¹. Het plangebied ligt veel verder van deze installatie af. Verder zijn er in de buurt geen installaties aanwezig die risico opleveren voor het plangebied. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

Geluid

Dit plan: nabij het plangebied ligt de Zuid-Om, een gezoneerde weg in het kader van de Wet geluidhinder. Rond deze weg ligt een geluidszone van 200 m. Indien er binnen deze zone woningen worden gebouwd moet er onderzocht worden wat de geluidsbelasting wordt op de toekomstige woningen. Als uitgangspunt geldt dat het toetsjaar 2022 moet worden aangehouden. Ter indicatie is een uitsnede van het jaar 2011 bijgevoegd van de regionale verkeersmilieukaart. De maatgevende geluidsbelasting is 48 dB. Buiten de 48 dB kunnen zonderbeperkingen woningen worden gebouwd. In 2011 ligt de 48 dB-contour op ongeveer 150 m van de Zuid-Om, dit is nagenoeg gelijk met het plangebied. Om exact te beoordelen wat de geluidsbelasting is door Weel geluidadvies het "akoestisch onderzoek Wet geluidhinder Zuidom te Gemert" opgesteld (d.d. 2 augustus 2012). Hierin wordt geconcludeerd dat de geluidbelasting op de gevels van drie te realiseren woningen aan de Groenendaal te Gemert maximaal 48 dB bedraagt (inclusief de aftrek vanwege het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst) ten gevolge van het wegverkeer op de Zuidom. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, die 48 dB bedraagt, wordt daarmee niet overschreden. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Groenendaal bedraagt ten hoogste 42 dB. Het plan voldoet aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder van 48 dB zodat het voor wat betreft de Wet geluidhinder doorgang kan vinden. De beleidsmedewerker milieu van de gemeente heeft op 14-8-2012 met dit onderzoek ingestemd.

Geur

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

Luchtkwaliteit

Dit plan: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Milieuzonering

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

- **Riolering**

De aanleg van de riolering kan op twee manieren worden gerealiseerd: middels vrij verval door aansluiting op de Heuvel (nadeel afgraven van de weg Groenendaal) of middels drukriool.

Beide mogelijkheden zijn kostbare aangelegenheden. De kosten zijn voor rekening van de aanvrager. Momenteel worden de mogelijkheden hiertoe onderzocht.

- **Verkeer**

Dit plan: de woningen zijn gelegen aan de Groenendaal en worden via deze straat en de even verderop gelegen Heuvel ontsloten. De straten hebben voldoende capaciteit om het verkeer van dit kleine aantal woningen op te vangen. Parkeren gebeurt op eigen terrein. Het betreft vrijstaande woningen op zeer ruime kavels. Op eigen terrein zullen minimaal 2 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Onderhavig initiatief is, gezien het bovenstaande, uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

- **Water(toets)**

Dit plan: het Waterschap Aa en Maas heeft haar waterbeleid beschreven in het Waterbeheersplan. Voor dit voorliggende plan houdt dat onder meer in dat het schone regenwater dat op verharde oppervlaktes valt niet in het vuilwaterriool afgevoerd wordt. Dit gebiedseigen schone hemelwater wordt afgekoppeld en ter plaatse opgevangen in de bestaande greppel langs de Groenendaal en ter plaatse van het aan te leggen natuurgebiedje. Zo blijft het water langer in het eigen gebied en stroomt het niet te snel af richting open water en wordt verdroging tegengegaan. Het bebouwd en verhard oppervlak is maximaal 2400 m². Hiervoor is het noodzakelijk circa 140 m³ water te bergen. De greppel en wadi (onderdeel van het natuurgebiedje) bieden ruim voldoende ruimte om het water te bergen. De woningen worden voorzien van een gescheiden rioolstelsel waarvan het vuilwater wordt aangekoppeld op het bestaande rioolstelsel. Door het kleine aantal woningen neemt de belasting op het huidige rioolstelsel slechts in beperkte mate toe. Er zijn geen nadelige gevolgen voor de capaciteit van het stelsel te verwachten. Realisatie van het initiatief op het gebied van water is hiermee uitvoerbaar.

Met de toevoeging van dat: om verontreiniging van het (grond)water te voorkomen bij de bouw geen uitloogbare bouwmaterialen worden toegepast, voldoet het inrichtingsplan aan de beleidsuitgangspunten van waterschap Aa en Maas, die zijn vastgelegd in de watertoets conform artikel 10 bro.

3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de initiatiefnemers nader worden geïnformeerd.

3.5 Groeskuilen 105 + 107 in Gemert (herstel)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de eigenaren van de gronden aan de Groeskuilen 105 en 107 in Gemert is een verzoek ingediend tot aanpassing van het bestemmingsplan. Omdat op deze percelen nu twee woningen gebouwd mogen worden met een max. goothoogte van 3 m en een max. bouwhoogte van 7m. Deze maten komen echter niet overeen met het oorspronkelijke bestemmingsplan "Groeskuilen" waarbij een minimale en maximale goothoogte was opgenomen van respectievelijk 3m en 7m en ook niet met de maatvoering van de woningen in de omgeving.

De aanvrager wil graag aansluiten voor wat betreft de bebouwing op de aangrenzende panden Groeskuilen 109 t/m 125. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt wordt een dergelijke aansluiting erg positief ervaren.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Groeskuilen in Gemert, een rustige straat gelegen aan de noordwestkant van het dorp Gemert. kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie K nummer 3185 en 3245. Het plangebied is gelegen in de noordwesthoek van het woonbuurtje "Oeverlanden". Tegenover de te bouwen woningen wordt het park Groeskuilen aangelegd, welke een buffer vormt met het bedrijventerrein "Wolfsveld".



3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de collegevergadering van 24 september 2013 ingestemd met een herziening van het bestemmingsplan.

Argumenten hiervoor zijn:

- ten gevolge van een fout in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' kan de eigenaar niet de door hem gewenste woningen bouwen.
- stedenbouwkundig gezien is het gewenst dat de te bouwen woningen, voor wat betreft goot en nokhoogten, aansluiten bij de bestaande woningen.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

Onderliggend plan betreft een inpassing. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

In de Verordening Ruimte¹⁶ is het plangebied aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied - kernen in het landelijk gebied'¹⁷, het plan past daarmee in het provinciaal beleid. Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Woongebied Gemert" met de bestemming "wonen" en een max. goot- en bouwhoogte van resp. 3m en 7m.

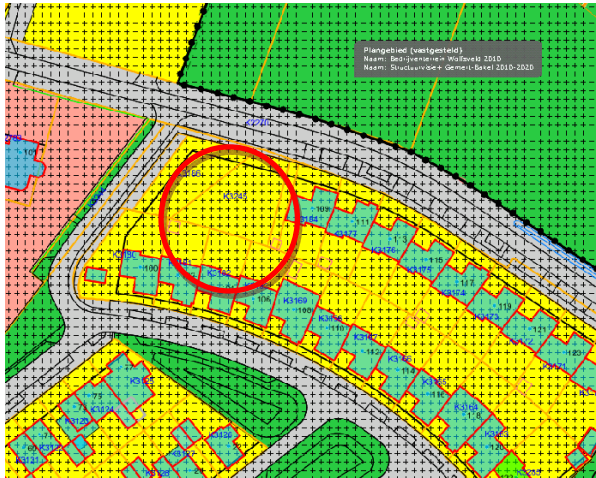
¹⁶ De Verordening Ruimte Noord-Brabant is op 17 juni 2010 vastgesteld door Provinciale Staten van Noord-Brabant.

¹⁷ In de bijbehorende toelichting van de Verordening is opgenomen dat de gemeente in het algemeen vrij is de als zodanig aangewezen gebieden te voorzien in stedelijke ontwikkeling

- **Gemeentelijk beleid**

Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan: ten behoeve van de realisatie van 2 woningen geldt ter plaatse van het plangebied geldt het "Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011" met de bestemming "wonen", de dubbelbestemming "waarde-archeologie 5" en een min. goothoogte van 3m en max. bouwhoogte 7m.



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: bestemming "wonen" met op de verbeelding een gewijzigde goothoogte (tussen 3m en 7m) en een max. bouwhoogte van 10m.

Beeldkwaliteitsplan: beeldkwaliteit Groeskuilen Gemert

UITVOERBAARHEID

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ HET MOEDERPLAN.

3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is eerder een exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de initiatiefnemers nader worden geïnformeerd.

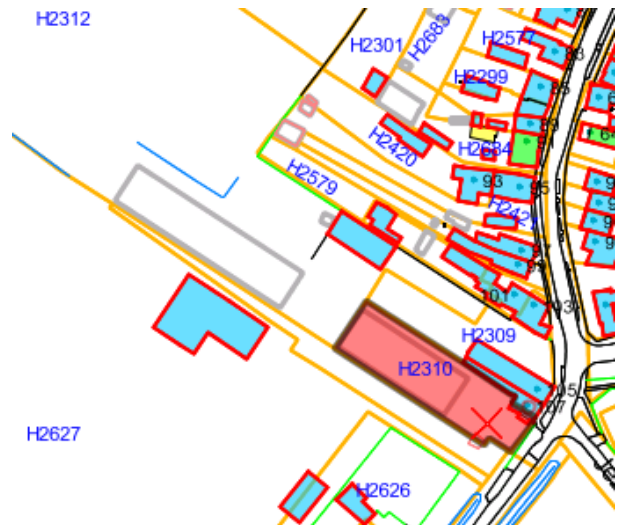
3.6 De Haag 107 in Gemert (aanpassing)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Voor de verplaatsing van het pluimveebedrijf aan De Haag 105-107 naar De Kampen 12 in Gemert, is eerder het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Gemert-Bakel, herziening oktober 2010" vastgesteld. Daarnaast voorzagt dit bestemmingsplan in het herbestemmen van de achterblijvende locatie De Haag 105 en 107 naar 'wonen'. Beide locaties aan De Haag zijn vervolgens opgenomen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011".

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de 2^e woning aan De Haag 107, is conform het eerdere schetsplan, naast het bestaande vrijstaand bijgebouw van 160m² een bijgebouw van 40m² aangevraagd. Het bestemmingsplan staat echter max. 80m² aan bijgebouwen toe. Om dit te corrigeren is onderliggende herstelactie opgestart.



- **Plangebied**

Het schetsplan op basis waarvan in oorsprong het bestemmingsplan "Stedelijk gebied Gemert-Bakel, herziening oktober 2010" is opgesteld ziet er als volgt uit:

- De woningen aan de voorzijde, De Haag 105 en de voormalige woning aan De Haag 107 zullen worden samengevoegd.
- Aan de achterzijde wordt een nieuwe woning gebouwd. Er komt een woning in de stijl van een langgevelboerderij met een oppervlakte van ongeveer 191 m². Daarnaast zal er een fietsenberging komen van ongeveer 40 m² en een bestaande loods à 160 m² zal blijven bestaan. Voor het overige zal het perceel ingericht worden als privétuin.



3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In de vergadering van 1 oktober 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ten behoeve van onderliggend planlocatie in te stemmen met bovengenoemde aanpassing.

BELEID EN UITVOERING

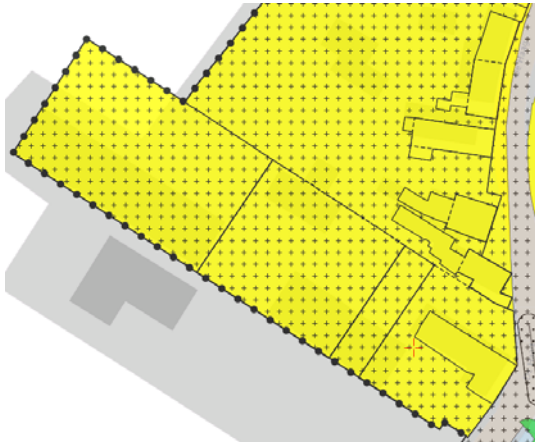
Onderliggend plan betreft een herstelactie. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing", hiervoor wordt verwezen naar onderliggend bestemmingsplannen.

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

- **Gemeentelijk beleid**

- Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan in het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" heeft de locatie de bestemming "wonen". De Haag 105 (voorzijde) heeft tevens de bouwaanduiding "vrijstaand". Het perceel aan de achterzijde (De Haag 107) heeft de bouwaanduiding "vrijstaand" en "specifieke bouwaanduiding, nieuwbouw toegestaan". Tevens heeft deze locatie de volgende maatvoeringen: maximale nokhoogte: 8,3 m; maximale goothoogte 3 m en maximaal bebouwd oppervlak 400 m².



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: de maatvoeringaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' (400 m² voor het hoofdgebouw én bijbehorende bouwwerken samen) wordt vervangen voor de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorend bouwwerk 200m²'.

Beeldkwaliteitsplan: welstandsnota Gemeente Gemert-Bakel

3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid

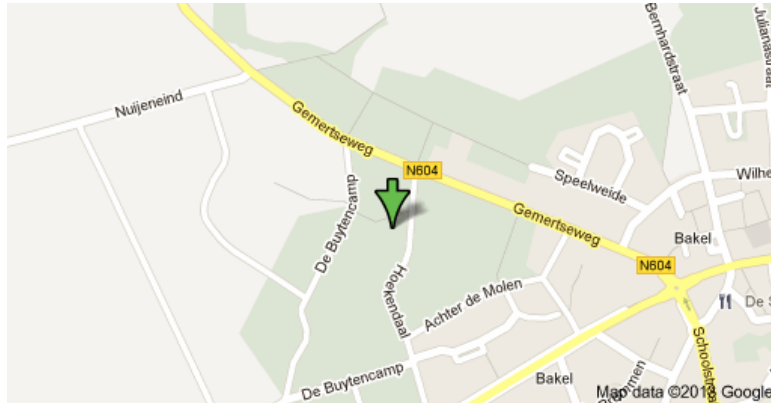
Dit plan: n.v.t. omdat het een herstelactie betreft.

3.7 Hoekendaal ongen. in Bakel (nieuwe ontwikkellocatie)

3.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de eigenaren van het perceel kadastraal bekend gemeente Bakel & Milheeze, sectie N , nummer 2482, is verzocht medewerking te verlenen aan de bouw van een woonhuis (op het belendende perceel van Hoekendaal 13) . Omdat het toevoegen van een woning op dit perceel niet past binnen de geldende regels van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013 " is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt in het Woonbos Hoekendaal te Bakel, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2482. Het perceel was voorheen in gebruik als tuin behorende bij belendend perceel, Hoekendaal 13. Het betreffende perceel is inmiddels kadastraal gescheiden en in eigendom van de aanvrager.

3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 27-11-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten:

1. In principe medewerking te verlenen aan het oprichten van één woning aan Hoekendaal ongen. in Bakel kadastraal bekend als BKL02 sectie N nr. 2482 mits:
 - a. In het stedenbouwkundig plan rekening wordt gehouden met de geldende bestemmingsplanregels, de regelgeving uit het beeldkwaliteitsplan 'Hoekendaal' én de opgestelde stedenbouwkundige randvoorwaarden;
 - b. Uit de inrichtingstekening en het beplantings- en beheersplan blijkt dat rekening wordt gehouden met de geldende bestemmingsplanregels, de regelgeving uit het beeldkwaliteitsplan 'Hoekendaal';
2. Het verlies aan bos voldoende wordt gecompenseerd in aansluiting op de Ecologische verbindingszone (EVZ) ten noorden van Jan de Witkliniek;
3. Na aanlevering van de benodigde planstukken het bestemmingsplan op te nemen in de eerst volgende herziening van stedelijke gebied;
4. Voorafgaand aan de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten met aanvragers;
5. Deze principe-uitspraak tot medewerking is gedurende één jaar geldig.

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Het perceel is thans niet in gebruik en behoorde in het verleden bij het belendende perceel Hoekendaal 13 waarbij het zich, zoals ook nu nog, manifesteert als zijnde bosperceel. In de toekomstige situatie zal het perceel zijn bestemd als wonen-boswonen met de voorwaarden zoals die

voor het gehele vigerende bestemmingsplangebied gelden met inachtneming van de regels mbt stedenbouw en de wet Flora en Fauna.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:

Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.

Wet Ruimtelijke Ordening:

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

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

Dit plan: het plangebied is gelegen in de stedelijke structuur, accentgebied 'Kernen in het landelijk gebied'. Hierbinnen wordt gestreefd naar zorgvuldig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Dit plan: in deze Verordening is het plangebied gelegen in het "zoekgebied verstedelijking: kernen in landelijk gebied". Hier binnen is het realiseren van stedelijke ontwikkeling toegestaan. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan inbreiding.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

Dit plan: dit plan betreft een kleinschalige verdichting van het bestaand bebouwd gebied van Bakel. De gemeente streeft daarbij naar prettige woonomgeving. Om dit ook voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen.

Woonvisie 2009-2015

Dit plan: de realisatie van 1 woning past binnen het woningbouwprogramma van de gemeente (toetsingsdata 16-11-2012).

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw:

Op 5 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Het perceel valt hierbij binnen de aanduiding "stedelijk gebied".

Bestemmingsplan

Gelden bestemmingsplan: ter plaatse van het plangebied geldt het "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013 " met de bestemming "wonen-woonbos" en de dubbelbestemmingen "waarde-archeologie 3". Daarnaast is de gebiedsaanduiding "vrijwaringszone-wilibrordus-molenbiotoop 2" van toepassing. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk een nieuwe woning te realiseren.



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: "wonen-woonbos" met op de verbeelding diverse aanduidingen om de realisatie van 1 woning mogelijk te maken.

Beeldkwaliteitsplan: beeldkwaliteitplan kom Bakel, woonbos Hoekendaal

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

• Archeologie

Dit plan: op de archeologiebeleidskaart is het plangebied gewaardeerd als een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern (categorie 3). Bij een hoge archeologische verwachting dorpskern geldt een onderzoeksplicht bij 250 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld. De bodemingrepen die gepaard gaan met de bouw van de woning en bijgebouw zijn groter dan de gestelde onderzoeksgrens. Ten behoeve hiervan is door 'ADC archeoprojecten' (d.d. juni 2013) een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Nadere onderzoeken en selectiebesluit (zie bijlagen):

Booronderzoek: in totaal zijn 6 boringen geplaatst welke zo globaal mogelijk over het plangebied verspreid zijn. Conform de verwachting is op de locatie onder een dunne en zwak humushoudende Ahorizont een podzolbodem aangetroffen. De podzolbodem bestaat uit een vage uitspoelingshorizont (E-horizont) en een dunne, circa 10 cm, inspoelingshorizont (B-horizont), die vooral wordt gekenmerkt door neerslag van ijzeroxide. De aanwezigheid van de podzol geeft aan dat de bodem zeker op het middendeel en de oostzijde van het terrein niet verstoord is. Aan de westzijde van de locatie is wel sprake van enige verstoring van de bodem.

Selectieadvies: ADC ArcheoProjecten adviseert om een vervolgonderzoek uit te voeren. Gezien de beperkte omvang van de locatie en het feit dat het niveau waarop sprake kan zijn van archeologische waarden vrijwel direct onder de huidige bouwvoor is gelegen staan voor het uitvoeren van dit aanvullende onderzoek twee opties open:

- 1. Uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek voorafgaand aan de start van de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij dient via het aanleggen van proefputten of proefsleuven circa 5 tot 10 % van het areaal onderzocht te worden. Op basis van de daarbij verkregen resultaten kan besloten worden of verder onderzoek in de vorm van een opgraving noodzakelijk is. Voor het uitvoeren van dit onderzoek is een door het bevoegd gezag goed te keuren Programma van Eisen (PVE) noodzakelijk. Vanuit het oogpunt van efficiëntie wordt aanbevolen om in het PVE vast te leggen dat indien bij het proefputten of proefsleuvenonderzoek behoudenswaardige archeologische waarden worden aangetroffen er meteen doorgestart dient te worden met een vlakdekkende opgraving van het gehele plangebied.*
- 2. Een tweede optie vormt het uitvoeren van een archeologische begeleiding (protocol opgraven) van de grondverstorende werkzaamheden. Indien bij de begeleiding behoudenswaardige archeologische waarden worden aangetroffen dient ook hier sprake te zijn van een doorstart naar een vlakdekkende opgraving van het gehele plangebied. Ook voor de uitvoering van de begeleiding en eventuele doorstart naar een opgraving is een door het bevoegd gezag goedgekeurd PVE noodzakelijk.*

De initiatiefnemer heeft ervoor gekozen het vervolgonderzoek middels een archeologische begeleiding bij het uitgraven van de bouwput vorm te geven. Het vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

Selectiebesluit bevoegd gezag (gemeente Gemert-Bakel): de gemeente heeft het rapport en het selectieadvies getoetst en beoordeeld en besloten dat vanwege het archeologische potentieel en de aangetroffen bodemintactheid, het uitvoeren van archeologisch vervolgonderzoek in het gehele plangebied noodzakelijk is. Het vervolgonderzoek kan vormgegeven worden middels een proefsleuvenonderzoek (al dan niet met een doorstart naar een opgraving) of middels een archeologische begeleiding. De keuze voor de ene of andere onderzoeksmethodiek is onder andere afhankelijk van de archeologische verwachting/potentieel van het plangebied alsook de keuze van de initiatiefnemer om het archeologisch risico vooraf (in het BP-proces) of achteraf (in het vergunningstraject) inzichtelijk te maken. In ieder geval moeten de beide onderzoeken uitgevoerd worden middels een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.

- **Flora en Fauna**

Dit plan: door Croonen Adviseurs is op 14 juni 2013 een quickscan flora en fauna voor het plangebied uitgevoerd (zie bijlagen). Hieruit is blijkt:

- Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied; ook is geen sprake van aantasting van de EHS;
- Binnen 3 km van het plangebied zijn geen Natura 2000-gebieden gelegen zijn;
- Vanwege de grote afstand, de aard en omvang van de ontwikkeling zijn effecten op voorhand uit te sluiten en is geen compensatieplan (EHS) of een voortoets in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 nodig;
- In het plangebied zijn geen zwaarder beschermde soorten aangetroffen of te verwachten;
- die de voorgenomen bouwplannen wezenlijk kunnen beïnvloeden;
- In het kader van Flora- en Faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Geadviseerd wordt om het kappen van bomen en het slopen van de bebouwing buiten het broedseizoen uit te voeren. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen en zijn er geen belemmeringen vanuit de Flora en Faunawet aan de orde. In de bijlagen is een inrichtingsplan toegevoegd waarin de bestaande- en de te kappen bomen op en rondom het perceel zijn vastgelegd. Ter verduidelijking t.b.v. het kappen van bomen van een bepaalde omvang blijft een kapvergunning noodzakelijk.

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: uit een KLIC-melding van 4 juni 2013 blijkt dat er op het perceel geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Er bevinden zich enkel kabels en leidingen aan de zijde van de zandweg.

- **Milieuaspecten**

Bodem:

Dit plan: door buro Inpijn-Blokpoel is een bodemonderzoek uitgevoerd, hieruit blijkt dat:

- Het grondwater matig is verontreinigd met cadmium en licht verontreinigd met barium en zink. Formeel dient een nader onderzoek te worden uitgevoerd naar het voorkomen van cadmium in het grondwater. Gezien de afwezigheid van humane risico's wordt echter geadviseerd het onderhavige rapportage voor te leggen aan het bevoegd gezag (gemeente Gemert-Bakel) inzake de benodigde omgevingsvergunning. Mocht toch een vervolgonderzoek nodig zijn, dient in een vervolgfase de omvang van de geconstateerde verontreiniging nader in kaart te worden gebracht;
- Bij de afvoer van eventuele overtollige grond, afhankelijk van de bestemming en toepassing, kan om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

Externe veiligheid

Dit plan: middels de nationale risicokaart (2011) blijkt dat het plangebied niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen ligt. De dichtstbijzijnde risicobron, MarcoGas p.a. Bernhardstraat 25 (leverancier van propaan en butaangas) ligt op meer dan 500 m1 afstand en heeft daarmee geen invloed op het plangebied. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van het plangebied.

Geluid

Dit plan: vrijwel de gehele kern van Bakel is een 30 km. gebied. Ook het gebied waarin de woning komt te liggen, is een 30 km. gebied. Dit wil zeggen dat een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk is.

Geur

Op 6-8-2013 heeft de beleidsmedewerker milieu aangegeven dat: "er met betrekking tot geur geen problemen worden verwacht. Het perceel ligt buiten de 3 OuE contour van de omliggende veehouderijen. De achtergrond belasting is maximaal 13 OuE dit is lager dan de door de gemeente aangehouden norm voor een goed woon en leefklimaat".

Luchtkwaliteit

Dit plan: gezien de geringe omvang kan het project (1 woning) gezien worden als een NIBM-project.

Milieuzonering

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

• **Natuur en landschap (boscompensatie)**

O.b.v. de provinciale regelgeving geldt bij bos ouder dan 25 jaar dat iedere m² geveld bos gecompenseerd dient te worden met 1m² beplanting (= grote struik of boomsoorten) en 0,33m² natuur. Voor grondverwerving en inrichting is de richtprijs momenteel € 9,- per te compenseren m².

Dit plan: Het plan bevindt zich een woonbos ouder dan 25 jaar. De aanvrager heeft in overleg met de gemeente gekozen voor storting van €9,-/m² te compenseren bos in het IGP compensatiefonds daar momenteel geen project actueel is waar nieuw bos gerealiseerd kan worden. In de nabije toekomst zal een gebied grenzend aan terrein Zorgboog te Bakel hiervoor bestemd worden. De storting zal plaats vinden op basis van de volgende berekening: max. te bebouwen oppervlakte * 1,33 * € 9,-. E.e.a. is vastgelegd in de exploitatieovereenkomst.



• **Stedenbouw**

Dit plan: inbreiding van een woning op voornoemd perceel is aanvaardbaar omdat de woning:

- op dezelfde lijn als de aangrenzende woningen Hoekendaal 13 en 15 komt te liggen;
- past binnen de stedenbouwkundige grid (onderlinge afstand met aangrenzende bouwblokken).

Naast de regels uit het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en het 'beeldkwaliteitsplan Hoekendaal' is een maximale goot- en bouwhoogte van resp. 6 m1 en 9 m1 toegestaan.

• **Verkeer**

Dit plan:

- Het plangebied wordt direct ontsloten op het Hoekendaal;
- De realisatie van de woning brengt geen noemenswaardige toename van het aantal verkeersbewegingen met zich mee.
- Het parkeren dient conform gemeentelijk beleid volledig binnen het plangebied opgevangen te worden, zodat er geen toename van de parkeerdruk in het omliggend openbaar gebied optreedt. Voor de woning geldt als uitgangspunt dat er twee parkeerplaatsen (garage telt niet mee) op eigen terrein gerealiseerd worden. Op deze manier wordt, volgens de normering van de ASVV 2004, per kavel minimaal 1,0 parkeerplaats voor de parkeerbalans gerealiseerd. Door het parkeerprincipe op eigen terrein is er per woning twee parkeerplaatsen. Er wordt hiermee voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm.

• **Water(toets)**

Dit plan:

Het totale perceel is 2362 m²

1. De totale oppervlakte aan verharding bedraagt 335 m². Dit levert een totale hoeveelheid te bergen water op van:

- $T = 10 + 10\%: 42,9 \text{ mm/m}^2 \times 293 \text{ m}^2 = 12,569 \text{ m}^3$

- $T = 100 + 10\%: 52,0 \text{ mm/m}^2 \times 293 \text{ m}^2 = 15,236 \text{ m}^3$
- 2. *Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Het oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 293 m².*
- 3. *De minimaal benodigde omvang van een dergelijke voorziening voor het probleemloos verwerken van een T=10 van dit oppervlak is 12,569 m³ bij volledige infiltratie en geen afvoer. Deze infiltratie zal gerealiseerd worden m.b.v. infiltratiekratten of , indien bij aangetoonde goede waterdoorlatendheid, rechtstreeks op de bosgrond. Bij de controle van de bouwvergunning zal door de installateur aangegeven worden welke oppervlakte de infiltratiekratten moeten hebben om aan deze norm te voldoen.*

3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de initiatiefnemers nader worden geïnformeerd.

3.8 Ridderplein 9a en 9b in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)

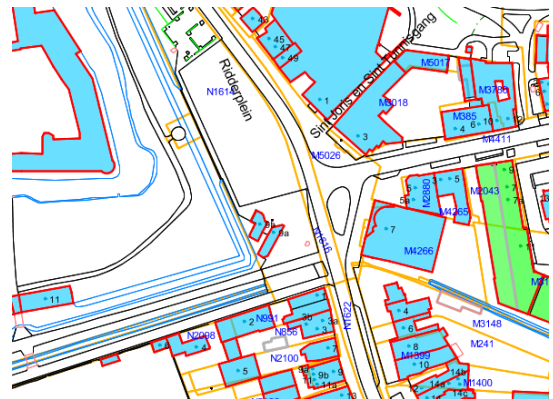
3.8.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op het Ridderplein in Gemert worden door de gemeente 2 paviljoens verhuurd als viszaak en snackbar. De gemeente wil deze gebouwtjes met de bestemming dienstverlening slopen en herbestemmen voor verkeer zodat een parkeerterrein kan worden aangelegd met beplanting. Dit in het kader van de herinrichting van Gemert-centrum die volgens de centrumvisie van 2011 wordt uitgevoerd.

- **Plangebied**

De grond is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie N, nummers 1614. De oppervlakte de herbestemming bedraagt voor de snackbar Ridderplein 9b 57m² en voor de viszaak Ridderplein 9a circa 68 m².



3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 30-10-2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten tot sloop van Ridderplein a en 9b en herbestemming over te willen gaan. In het beeld wat is geschetst in de centrumvisie, passen de kiosken van het Ridderplein niet in. Het college besluit de huur op te zeggen.

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Het Ridderplein is een open ruimte bedoeld voor parkeren, activiteiten en horeca. De herinrichting van deze open ruimte streeft naar pleinwanden die bestaan uit het kasteel van Gemert, De Hoefpoort aan de zijde Bindereind en aan de zijde van de Ridderplein de gevelwand met daarin onder meer de Rabobank en het gemeentehuis. Voor het plangebied is het "Beeldkwaliteitplan Centrum Gemert" van toepassing.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:

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

Wet Ruimtelijke Ordening:

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

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

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

Verordening ruimte Noord-Brabant

Dit plan: op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' is de locatie opgenomen in "bestaand stedelijk gebied" kernen in landelijk gebied' (artikel 3.1). Onderhavig plan betreft een stedelijke ontwikkeling en ligt binnen bestaand stedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

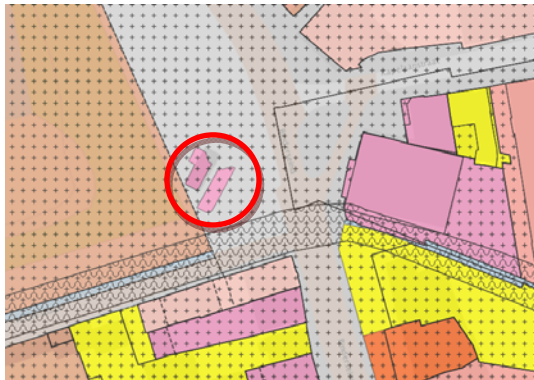
- **Gemeentelijk beleid**

Gemeentelijke centrumvisie 2011-2021

Dit plan: de sanering is opgenomen in de gemeentelijke centrumvisie die door de gemeenteraad is vastgesteld op 8 oktober 2011.

Bestemmingsplan

Gelden bestemmingsplan: voor onderliggend planinitiatief is het bestemmingsplan "Centrumplan Gemert 2012"¹⁸ met de bestemming "dienstverlening" en de dubbelbestemming "waarde archeologie 3" van toepassing.



Plankaart: huidige situatie

Nieuw bestemmingsplan: wijziging naar de bestemming "verkeer-verblijfsgebied".

Beeldkwaliteitsplan: beeldkwaliteitplan Centrum Gemert 2012.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

Dit plan: het onderhavige plangebied is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachting, dorpskern. Bij deze verwachting geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld. Het project behoeft geen archeologisch onderzoek daar alleen herbestrating betreft van een oppervlak kleiner dan 250 m².

- **Beeldkwaliteit**

Dit plan: de visie voor het centrum van Gemert 2011-202, vastgesteld door de gemeenteraad op 8 oktober 2011 zegt: "Om de economie en leefbaarheid te versterken, zijn de volgende samenhangende ruimtelijke ontwikkelingen gewenst: aan het Ridderplein en de Kerkstraat e.o. wordt het kasteelcomplex zichtbaar en toegankelijk vanuit het Ridderplein of Kerkstraat; op het Ridderplein wordt beperkt parkeren toegestaan ten behoeve van de lokale horeca en bebouwing die het zicht op de entree van de Kasteellaan belemmert wordt verwijderd; De bushalte met vis- en snackpaviljoen vullen een hoek van het plein nu functioneel in. Het voorstel is deze op termijn te slopen zodat er meer zicht komt op de gebouwen van Hoefpoort en de entree van de Kasteellaan waarmee het plein meer in de historische stijl wordt begrensd.

18. Vastgesteld op 5 juli 2012.

Samengevat: zoals in de visie op verschillende plekken is te lezen, is bij de stedenbouwkundige uitwerking van de omgeving Ridderplein veel aandacht voor de cultuurhistorische beeldkwaliteit die het Gemertse centrum te bieden heeft. Daarbij is het herstel van het zicht op de Hoefpoort en de entreepoort van de Kaststeellaan een belangrijk onderdeel. Het huidige paviljoen harmonieert niet met de historische omgeving en verdoezelt deze.

- **Cultuurhistorie**

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

- **Flora en Fauna**

N.v.t.

- **Milieuaspecten**

Bodem:

Dit plan: betreft een herbestrating met beplanting. Derhalve is nader onderzoek in de vorm van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

Bedrijven en milieuzonering:

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

Externe veiligheid:

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

Geluid:

Dit plan: de weg waaraan het project is gesitueerd, Ridderplein, kent een snelheidsregime van maximaal 30 km per uur. Deze weg kent derhalve geen onderzoekszone in het kader van de Wet geluidshinder. Geconcludeerd kan worden dat het aspect wegverkeerslawaai geen nader onderzoek behoeft.

Luchtkwaliteit:

Gesteld kan worden dat deze ruimtelijke ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Natuur en landschap**

Dit plan: aangezien het plan bestaat uit sloop van een snackpaviljoen en een (her)bestrating met beplanting kan worden gesteld dat ter plaatse geen sprake is van een potentieel leefgebied voor beschermde soorten. Geconcludeerd kan worden dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

- **Parkeren**

Dit plan: de ruimte die vrijkomt bij sloop van het paviljoen is dringend nodig als autoparkeer ruimte. Voorheen stonden veel auto's op het Ridderplein maar dat blijft voortaan voor een groot gedeelte autovrij. Het doel is het plein meer mogelijkheden te laten bieden voor activiteiten die meer mensen zullen trekken dan nu het geval is. Dat brengt het kerndoel van de visie dichterbij: het versterken van de economie en de leefbaarheid, waarbij het plein zelf het hart is en de centrale ontmoetingsplek vormt van de gemeente.

- **Stedenbouw**

Dit plan: het bouwplan bestaat uit de sloop van een snackbar en viszaak in de vorm van een kiosk met slechts één bouwlaag waarna herbestaat wordt met beplanting t.b.v. een parkeerterrein. Daarmee wordt doorzicht bereikt op de toegangspoort en laan naar het kasteel en hotel de Hoefpoort waarmee de cultuurhistorische betekenis en beleefbaarheid van het centrum in het algemeen en van het Ridderplein in het bijzonder wordt vergroot. Daarnaast schept het de noodzakelijke ruimte voor autoparkeren..

- **Verkeer**

Dit plan: biedt ruimte voor 17 parkeerplaatsen op het Ridderplein. Deze compenseren voor een groot gedeelte de opheffing van parkeerplaatsen op het Ridderplein na de herinrichting. De parkeerplaatsen in het plan vallen echter in de blauwe zone en kunnen dan intensiever worden gebruikt zodat netto de parkeerdruk in het centrum niet toeneemt.

- **Watertoets**

Dit plan: in de huidige situatie is het plangebied grotendeels bebouwd en bestraat. Na sloop van paviljoen blijft netto het verhard oppervlak gelijk. Het aspect water vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: de sloop en de aanlegkosten die voortvloeien uit de planontwikkeling en -realisatie zijn voor rekening van de gemeente. Ook een gedeelte van de beëindigings- of verhuiskosten zal de gemeente betalen aan de huidige huurders.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: de centrumvisie is vanaf 2007 in fasen gecommuniceerd van bewoners en belangengroepen. De inwoners en de gemeenteraad hebben in grote getalen ingestemd. Alleen de huidige huurders van het paviljoen maken bezwaar tegen de huidige plannen t.a.v. de gehuurde locaties en vragen om een financiële compensatie.



Inrichtingstekening van de nieuwe parkeerplaats op het Ridderplein op de plaats van de paviljoens Ridderplein 9a en 9b.

- **Onderzoeken en overeenkomsten**

- De ontwikkeling betreft een aanpassing van de grenzen binnen een bestaand ontwikkelingsgebied;
- In het moederplan, bestemmingsplan Doonheide Molenbroekseloop zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Bovengenoemde aanpassing heeft hier geen invloed op.

3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

4.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

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

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

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

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

61.1. Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

6.1.2. Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.1.3. Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2 Vooroverleg

De planstukken zijn op 22 juli 2013 t.b.v. het vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

6.2.1. Provincie Noord Brabant:

Op 26 augustus 2013 heeft de gemeente Gemert-Bakel een brief ontvangen (d.d. 20 augustus) waarin het de provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan voor hen geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

6.2.2. Waterschap Aa en Maas:

In de mail van 6 augustus 2013 heeft het waterschap aangegeven: *"geen op of aanmerkingen op het plan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2013" te hebben"*.

6.3 Zienswijze beantwoording:

Zie hiervoor bijlage I Nota van Zienswijzen.

6.4. Ambtshalve aanpassingen

Zie hiervoor bijlage II Ambtshalve aanpassingen.