

ROB Oudestraat 8-12 Gemert

Gemeente Gemert-Bakel



Gegevens over het plan:

Plannaam: Oudestraat 8 - 12
Datum: juli 2016
Projectnummer Buro SRO: 32.50.09

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Raaijmakers BV
Contactpersoon opdrachtgever: Dhr. G. Raaijmakers
Betrokken gemeente: Gemert-Bakel
Behandelend ambtenaar: Dhr. E. v/d Kerkhof

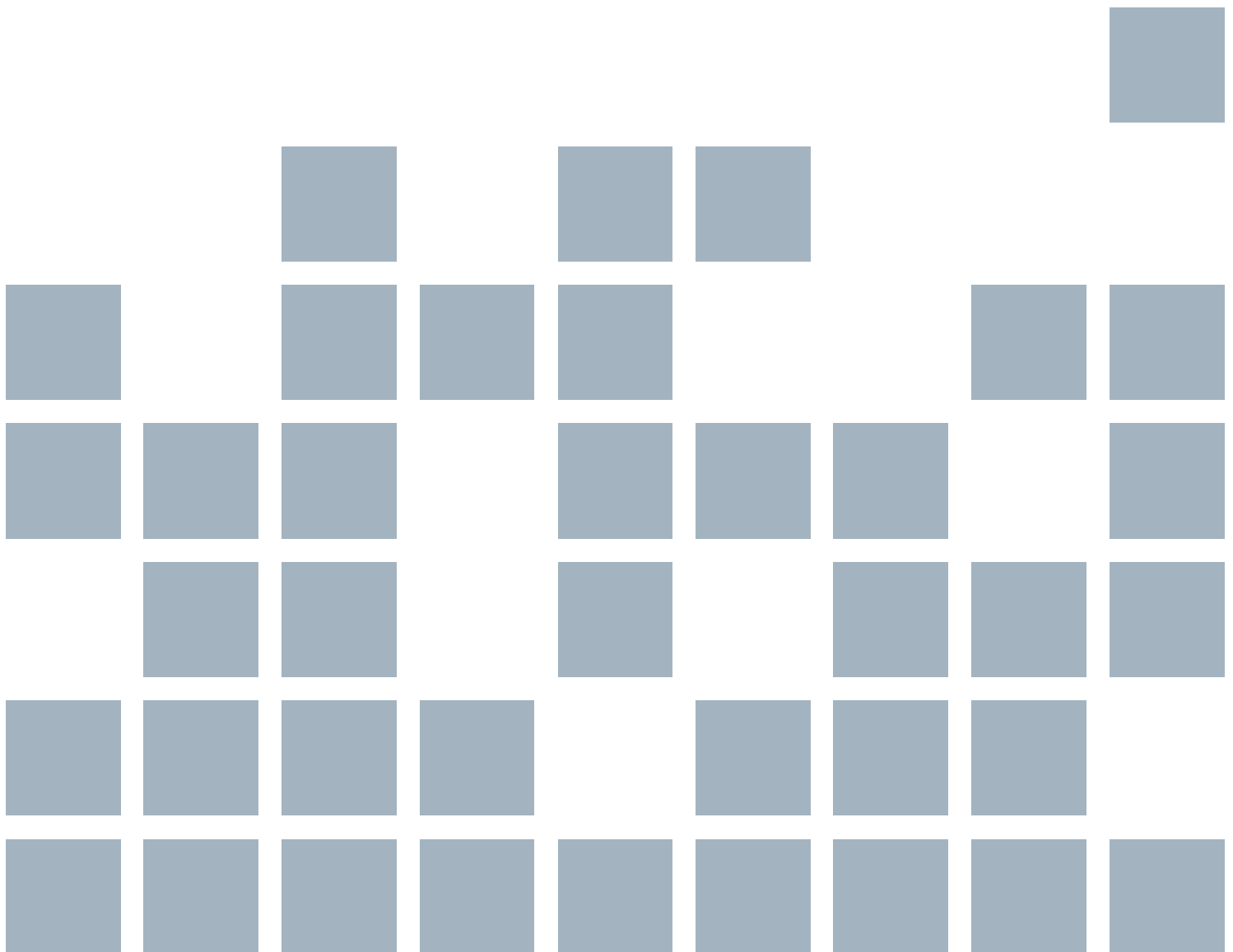
Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO: Dhr. M. Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem Sweerts de Landasstraat 50
6814 DG te Arnhem
Telefoon 026 – 35 23 125
E-mail: arnhem@buro-sro.nl
Internet: www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	8
2.1 Locatie	8
2.2 Planbeschrijving	10
2.3 Geldend bestemmingsplan	14
2.4 Planopzet	14
Hoofdstuk 3 Hoofdpijnen van Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Planologische aspecten	21
4.1 Bodem	21
4.2 Geluid	21
4.3 Luchtkwaliteit	22
4.4 Cultuurhistorie en archeologie	22
4.5 Water	24
4.6 Natuurwaarden	27
4.7 Verkeer & Parkeren	29
4.8 Externe veiligheid	30
4.9 Geur	31
4.10 Milieuzonering	32
Hoofdstuk 5 Juridische aspecten	33
5.1 Algemeen	33
5.2 Verbeelding	33
5.3 Planregels	33
5.4 Wijze van bestemmen	34
Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7 Procedure	36
7.1 Algemeen	36
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg	36
7.3 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Toelichting inrichtingsplan	39
Bijlage 2 Bodemonderzoek	41
Bijlage 3 Quickscan ecologie	43
Bijlage 4 Memo waterplan	45

Toelichting



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Op het perceel Oudestraat 8-12 in Gemert staat een zalencentrum (boerderij met aanbouwen) met buitenruimte en aansluitend een terrein wat eigendom is van de gemeente. Dit zalencentrum staat al geruime tijd leeg. De firma Raaijmakers (hierna: initiatiefnemer) wil op dit perceel een woningbouwplan ontwikkelen. Realisatie van het initiatief is echter niet mogelijk op basis van het geldend bestemmingsplan. Een herziening is noodzakelijk om het initiatief planologisch-juridisch te regelen. Via voorliggend document wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Locatie

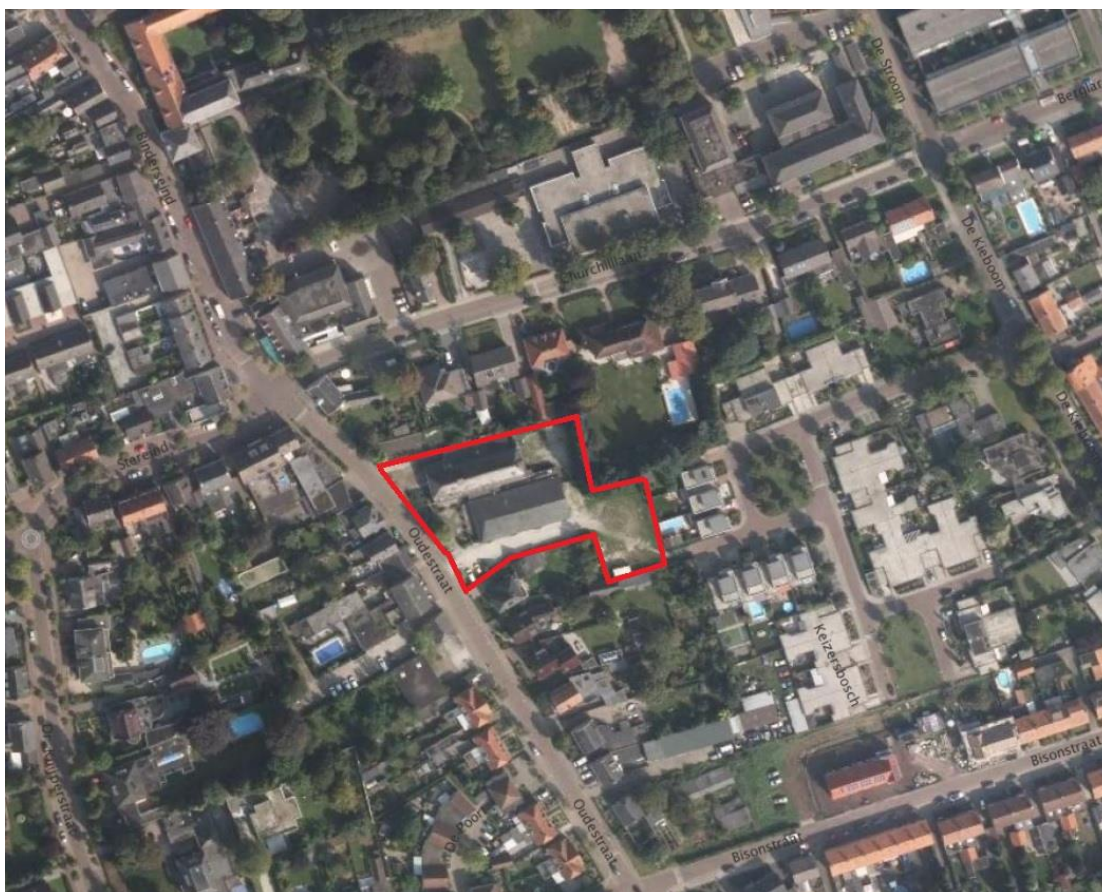
Het plangebied is gelegen aan de zuidkant van Gemert. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



bron: Ruimtelijkeplannen.nl

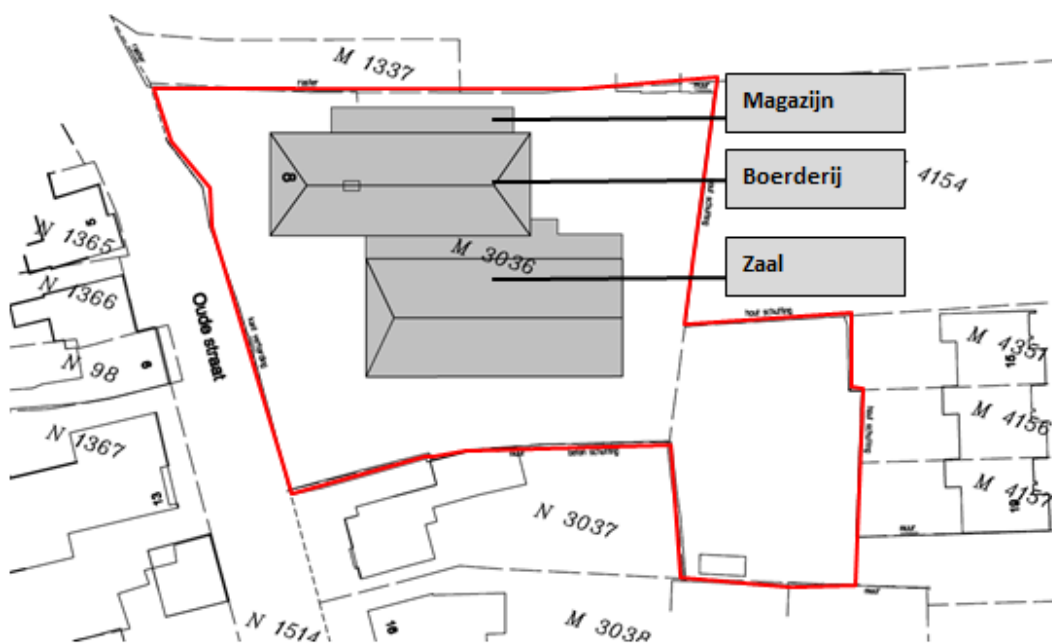
Het plangebied bevindt zich op het perceel behorende tot Oudestraat 8 in Gemert. De Oudestraat vormt een lint vanuit de dorpskern Gemert naar het buitengebied (Boekent / De Mortel). De weg kent een typische bebouwingsstructuur van aaneengesloten (historische) lintbebouwing op relatief diepe en smalle kavels. De bebouwing is wisselend qua oriëntatie en heeft een verspringende rooilijn. Dit gebied is te kenmerken als een woonomgeving.

Het perceel wordt begrensd door de omliggende woonpercelen. Aan de oostkant is een voetpad aanwezig dat aansluit op het woonwijkje Keizersbosch. Navolgende luchtfoto geeft de begrenzing van het plangebied aan.



Begrenzing plangebied - bron: Ruimtelijkeplannen.nl

In de huidige situatie is het perceel in gebruik als (voormalig) zalencentrum met bijbehorende parkeervoorzieningen. Op het perceel is een voormalige boerderij aanwezig met daar aangebouwd een zaal en een magazijn. Het overige deel van het perceel is onbebouwd. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de huidige situatie in het plangebied.





Bron: Google street view

2.2 Planbeschrijving

Stedebouwkundige structuur en bebouwing

Bouwbedrijf Raaijmakers is voornemens om aan de Oudestraat 8 in Gemert 11 nieuwe woningen te realiseren. Op het perceel wordt de bestaande boerderij van het leegstaande zalencentrum verbouwd tot 4 woningen. Op het overige deel van het perceel worden 7 woningen gesitueerd. Voor de nieuwe woningen en de bijbehorende voorzieningen is een inrichtingsplan opgesteld. Daarnaast zijn voor de nieuwe woningen tekeningen gemaakt.

Uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van het plangebied is het sluiten van een 'huwelijk' tussen het 'sjiek' van de Oudestraat en de 'agrarische sfeer' van de boerderij Keizersbosch (nr 8). Hierbij kan gesproken worden van een janus-formule: dorpse schaal en maat aan het lint en landelijkheid in de tweede lijn of te wel twee gezichten. De opgave is beide werelden logisch en als vanzelfsprekend in elkaar te schuiven. Op navolgende afbeelding is het inrichtingsplan opgenomen. De toelichting op het inrichtingsplan is te raadplegen in bijlage 1. Hiervoor is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.



Inrichtingsplan Oudestraat (bron: Borgio Tuin- en landschapsarchitectuur, juni 2016)

De bestaande boerderij blijft behouden en wordt intern verbouwd tot 4 woningen. De aanbouwen aan twee zijden van de monumentale boerderij (het magazijn en de zaal) worden gesloopt.

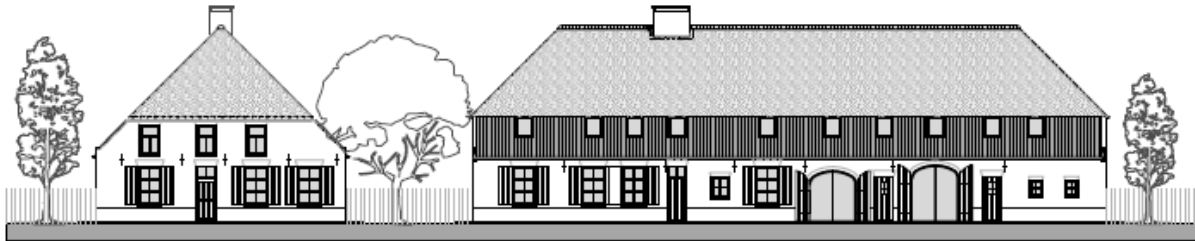
Aan de Oudestraat komt een twee-onder-één-kap woning. Eén blok van drie geschakelde woningen en een twee-onder-één-kap woning komen aan de nieuw te realiseren woonstraat in het plangebied te liggen. Deze doodlopende woonstraat loopt over in het voetpad richting het erachter gelegen woonwijkje Keizersbosch. Op het perceel achter de woonboerderij komt een gebouw te staan waarin parkeren mogelijk is en verschillende bergingen aanwezig zijn.

Functionele relatie met omgeving

Er is met het initiatief rekening gehouden met de functie in relatie tot de omgeving. In de (directe) omgeving van de locatie zijn voornamelijk woningen aanwezig. De nieuwe invulling met de 11 woningen sluit hier op aan.

Architectuur

Onderstaande beelden geven een impressie van het aanzicht van de boerderij in de nieuwe situatie en de nieuwe woningen.



Aanzicht boerderij met 4 woningen (bron: Snep, mei 2016)



Aanzicht voorgevel grondgebonden woningen 1 t/m 2 (bron: Snep, februari 2016)





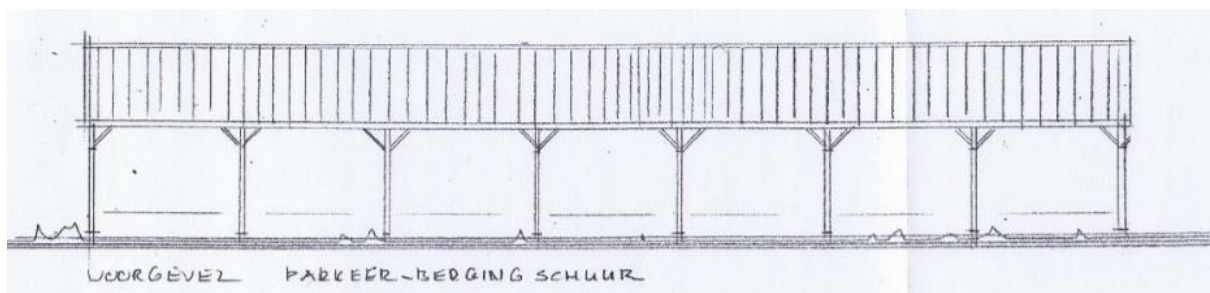
Voorgevel

Met het initiatief is aandacht gegeven aan het creëren van een uitstraling die past binnen het karakter van de Oudestraat. Het aanzicht op de oude boerderij blijft gehandhaafd. Het aangebouwde magazijn en de zaal worden gesloopt. Aan de Oudestraat komt ten zuiden van de boerderij een twee-onder-een-kap woning. Deze twee woningen krijgen een mansarde kap met een lage dakgoot op de verdieping. Deze typologie sluit goed aan bij de boerderij en de omliggende woningen aan de Oudestraat.

De overige 5 nieuwe grondgebonden woningen krijgen een traditioneler zadeldak en een 'schuuruitstraling'. De toepassing van deze kapvormen voor de nieuwe woningen sluit aan bij de traditionele en vriendelijke uitstraling van de bestaande boerderij. Hiermee wordt in dit deel van het plangebied een 'knipoog' gegeven naar de historische setting van de boerderij.

Qua materialisatie zal hoofdzakelijk baksteen worden toegepast met ondergeschikt hout en glas. De kleurstelling van de nieuwe woningen zal aansluiten bij die van de bebouwing in de omgeving; bruin-rode baksteen en antracietkleurige dakbedekking.

Met het bovenstaande ontstaan woningen die een hoogwaardige uitstraling hebben en stedenbouwkundig goed aansluiten bij de bebouwing in de omgeving.

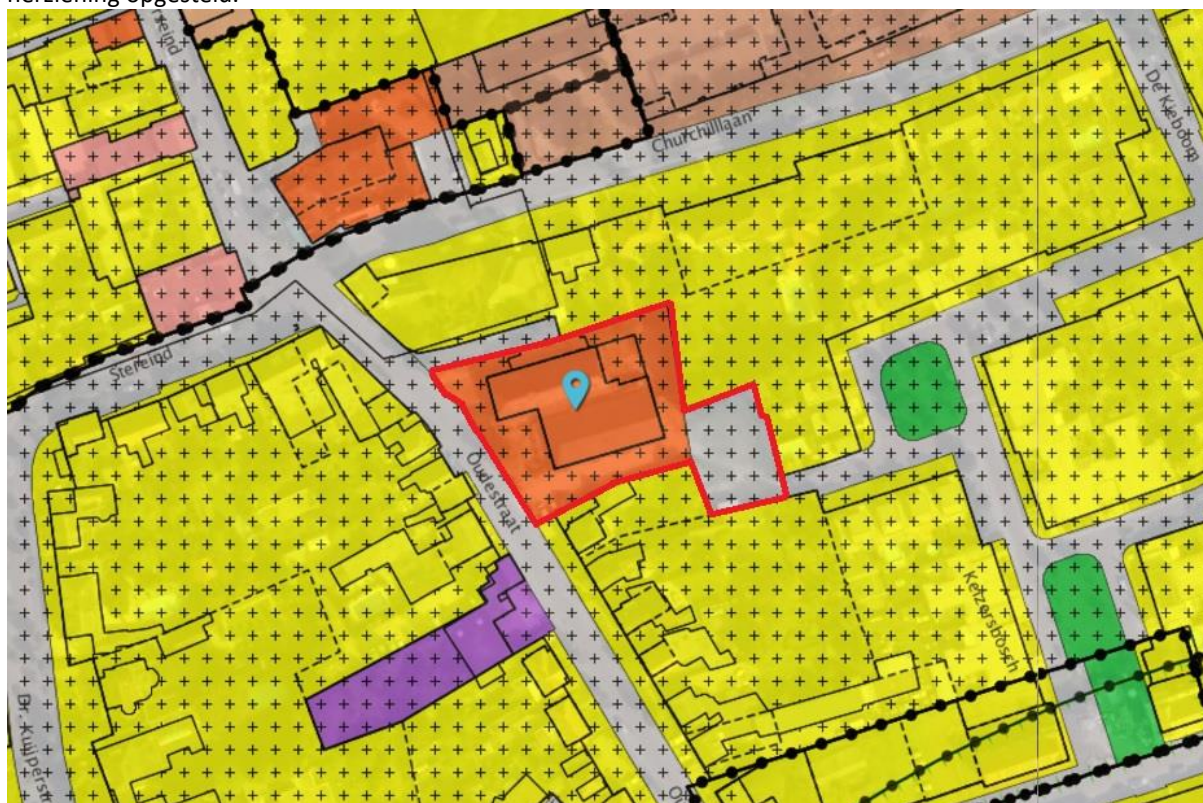


Openbare ruimte

De Oudestraat is een groen aangeklede straat. Het groen bestaat uit zowel prive-tuinen als bomen langs de straat. Als intermediair tussen beide sferen (het 'sjiek' van de Oudestraat en de 'agrarische sfeer' van de boerderij Keizersbosch) is de openbare ruimte beslissend. Belangrijkste overgang zijn de perceelgrenzen tussen het op te richten woonhuis en de naast gelegen boerderij en de achterliggende erfwooningen. Een definitieve inrichting hiervan is echter nog niet bekend. Wellicht biedt de shared-spaceformule aanknopingspunten. Een erf presenteert zich het sterkst als er zo min mogelijk obstakels aandienen tussen de gevelwanden en groenstructuren, zoals hagen. De formule geeft ook ruimte aan eigen initiatief van aanwonenden (inrichting van het voorerf, het plaatsen van een bankje of kruidenrek, etc.). De bestaande treurwilg voor de boerderij blijft in ieder geval gehandhaafd. Verder worden er verschillende parkeerplaatsen aangelegd.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het onderhavig initiatief is het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" van kracht, vastgesteld op 29 juni 2011 door de gemeente Gemert-Bakel. Op het merendeel van het plangebied ligt de bestemming 'Horeca'. Het andere deel van het gebied heeft de bestemmingen 'Verkeer - Verblijfsgebied' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Binnen de bestemming "Horeca" is de boerderij aangeduid met specifieke bouwaanduiding - gemeentemonument. Realisatie van het initiatief is niet mogelijk op basis van de geldende bouw- en gebruiksregels binnen de bestaande bestemmingsvlakken. Daarom is voorliggende herziening opgesteld.



Uitsnede uit bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011", met in rood de projectgrens

2.4 Planopzet

In hoofdstuk 3 van dit bestemmingsplan is op hoofdlijnen ingegaan op het beleid op rijksniveau, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarna is in hoofdstuk 4 ingegaan op de diverse planologische aspecten, ter onderbouwing van het plan. In hoofdstuk 5 gaat het over de juridische aspecten van het bestemmingsplan, hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 is tenslotte de procedure besproken.

Hoofdstuk 3 Hoofdpijnen van Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende verstaan:

'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking richt zich op stedelijke ontwikkeling waarbij een regionaal belang van toepassing is. Bij het voorliggende initiatief is sprake van sloop van een (deel van een) horecavoorziening met bedrijfswoning en realisatie van 11 nieuwe woningen. Er is derhalve sprake van woningbouw die valt onder een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De ontwikkeling kan als stedelijke ontwikkeling aangemerkt worden.

Voor wat de toetsing aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' geldt dat het plan voorziet in een actuele regionale behoefte; trede 1 van de Ladder (zie hiervoor de paragrafen 3.3.2 en 3.3.3 van dit bestemmingsplan). De herontwikkeling voorziet daarnaast in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied; trede 2 van de Ladder. Trede 3 van de ladder is niet van toepassing.

Het initiatief past binnen de doelstellingen van de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. 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.

Planspecifiek



uitsnede structuurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Gemert valt op de bijbehorende structuurkaart onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling/inbreiding van een bestaande locatie in de kern van Gemert. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern.

Het initiatief past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Vr 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Planspecifiek

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De afwegingen ten aanzien van de Ladder zijn weergegeven in paragraaf 3.1. Het initiatief past binnen de doelstellingen van de provinciale Verordening ruimte.



Uitsnede kaart 'Stedelijke Ontwikkeling' - Verordening Ruimte 2014

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de structuurvisie+. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

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. Concreet gaat het over betaalbare huisvesting voor jongeren, maar ook kleinschalige woonzorginitiatieven, levensloopbestendige of mantelzorgwoningen. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden, maar zeker ook niet te weinig.

Planspecifiek

Aan de locatie is in de Structuurvisie geen specifiek beleid gekoppeld. Het voorliggende initiatief betreft echter een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied (zie ook afbeelding uitsnede Structuurvisie+).

Daarbij worden woonvormen gerealiseerd die aansluiten op de in de structuurvisie genoemde vormen.

Onderhavig plan draagt hiermee bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het initiatief past binnen de doelstellingen van de Structuurvisie+.



uitsnede uit verbeelding Structuurvisie+. In de oranje cirkel bevindt zich het plangebied.

3.3.2 Regionaal Woningbouwprogramma

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

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

Planspecifiek

In het plangebied zijn 11 nieuwe woningen gepland. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (MRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. Het voorgenomen bouwplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

3.3.3 Woonvisie Gemert-Bakel 2015 - 2025

De lokale woonvisie geeft aan hoe de gemeente Gemert-Bakel om wil gaan met wonen. De kaders in de woonvisie zijn richtinggevend voor de prestatieafspraken die gemaakt moeten worden met Goed Wonen. De kaders zijn tevens richtinggevend voor de verdere uitwerking van het aspect wonen in de structuurvisie+.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 1 januari 2014 29.315 inwoners. De verwachting is dat het inwoneraantal in de periode tot 2030 licht zal stijgen naar 31.205. Voor het aantal huishoudens wordt verwacht dat dit tot 2030 zal groeien tot 13.300. Het aantal eenpersoonshuishoudens zal het sterkste toenemen, terwijl er juist een lichte daling wordt verwacht bij de gezinnen en eenoudergezinnen.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemen we in Gemert-Bakel de volgende aandachtspunten:

1. Voor iedere inwoner is een betaalbare woning beschikbaar
2. Aanbod (sociale huur)woningen past bij de vraag
3. Adequate huisvesting urgente doelgroepen
4. Een duurzame woonvoorraad
5. Woningen van voldoende kwaliteit
6. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Deze opgave voor het transformeren van de bestaande voorraad bestaat uit drie componenten: inspelen op demografische ontwikkelingen, het energievraagstuk en het herbestemmen/transformeren van kantoor- en werklocaties.

Wij hebben de beschikking over de instrumenten herstructurering, sloop, splitsing en opplussen om de bestaande woningvoorraad beter in overeenstemming te brengen met de vraag. Voorbeelden hiervan zijn locaties in de bebouwde kom waar bedrijven gevestigd zijn te herstructureren naar woningbouw; grote eengezinswoningen geschikt maken voor bewoning door meerdere huishoudens, een traplift in een woning plaatsen en alle drempels weghalen waardoor senioren er langer kunnen blijven wonen.

Wij willen flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma. Een vastgelegd programma waarin precies

staat waar wat gerealiseerd moet worden, is niet meer van deze tijd. Wij vinden het van belang om flexibele plannen te maken. Daarmee kan ingespeeld worden op actuele ontwikkelingen en de actuele behoefte.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief richt zich op realisatie van 11 woningen. Er is voorzien in woningen voor een brede doelgroep. Aangezien het grondgebonden woningen betreft en gezien de ligging in de directe nabijheid van het centrum van Gemert ligt het voor de hand dat de doelgroep met name starters en senioren zullen zijn. Ook zullen de woningen duurzaam worden gebouwd. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 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.

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van een gebied dat voor een lange tijd in gebruik is geweest als agrarische grond (bedrijfsmatig). Daarna is de locatie in gebruik geweest als zalencentrum. Deze voormalige agrarische gronden worden bestemd naar 'Wonen'. Om aan te tonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de woonfunctie, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, welke is opgenomen als bijlage 2 'Bodemonderzoek'. In dit onderzoek is het volgende geconcludeerd.

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. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met cadmium, koper, lood, zink, PCB en PAK. Deze lichte verontreinigingen houden mogelijk verband met de bijmengingen met baksteen die in de grond aangetroffen zijn, maar zijn hoogstwaarschijnlijk ook te relateren aan het langdurig antropogene gebruik van de onderzoekslocatie. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd.

Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. Deze metaalverontreinigingen zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "verdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek. Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de voorgenomen herontwikkeling van de onderzoekslocatie, alsmede een bestemmingsplanwijziging.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagendplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;

2. een psychiatrische inrichting;
3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Het voorliggend initiatief betreft de ontwikkeling van een geluidsgevoelige functie. Daarom is het noodzakelijk te kijken naar de mogelijke gevolgen van wegverkeerslawaaï. De planlocatie is gelegen aan de Oudestraat, welke een 30-km/u regime kent. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoeksplicht bij 30 km/u wegen.

Railverkeerslawaaï en luchtvaartlawaaï zijn in het plangebied niet aan de orde.

Vanuit het aspect 'geluid' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). 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 toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen. De omvang van deze bouwopgave (en de daaruit volgende verkeerstoename van circa 82 per weekdagemaal (zie paragraaf 4.7) ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid met betrekking tot luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.4 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. 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 1988. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veilig gesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Ook de Wet op de archeologische monumentenzorg (WAMZ) uit 2007 is in dit kader van belang. De verantwoordelijkheid voor cultuurhistorische waarden ligt bij de gemeente en dit moet bij vaststelling van bestemmingsplannen (en andere ruimtelijke besluiten) meegenomen worden.

Planspecifiek

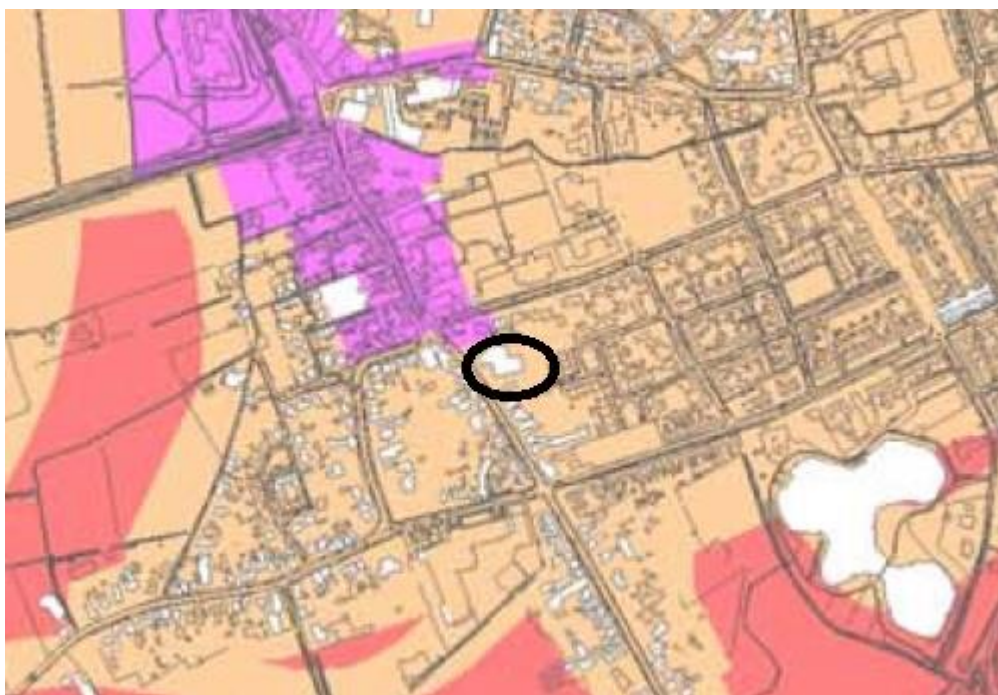
Cultuurhistorie

Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart is de bestaand boerderij een gemeentelijk monument. Aan de uiterlijke verschijningsvorm van de boerderij wordt met het uitvoeren van het initiatief geen veranderingen aangebracht. Bij de totstandkoming van het stedenbouwkundig ontwerp heeft het aspect cultuurhistorie een prominente plaats ingenomen. Het gemeentelijk monument krijgt in de nieuwe situatie een vrije ligging in het plan met tuinen rond het gebouw. Daarbij wordt een tweetal aanbouwen (de zaal en het magazijn) gesloopt. De gevels waar de aanbouwen tegen aangebouwd waren zullen worden hersteld. Dit komt de uiterlijke verschijningsvorm, uitstraling en kwaliteit van het pand ten goede. Het pand blijft behouden en wordt ingevuld met een viertal woningen. Op het overige deel van het plangebied worden zeven woningen gebouwd. De nieuwe grondgebonden woningen aan de nieuwe toegangsweg krijgen een traditioneler zadeldak en een 'schuuruitstraling'. De toepassing van deze kapvormen voor de nieuwe woningen sluit aan bij de traditionele en vriendelijke uitstraling van de bestaande boerderij. Hiermee wordt in dit deel van het plangebied een 'knipoog' gegeven naar de historische setting van de boerderij. Uitgangspunt voor de nieuwe inrichting van het plangebied is het sluiten van een 'huwelijk' tussen het 'sjiek' van de Oudestraat en de 'agrarische sfeer' van de boerderij Keizersbosch (nr 8). Hierbij kan gesproken worden van een janus-formule: dorpse schaal en maat aan het lint en landelijkheid in de tweede lijn of te wel twee gezichten. De opgave is beide werelden logisch en als vanzelfsprekend in elkaar te schuiven.

Ook is de Oudestraat aangewezen als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur (waarde hoog). Aan de weg zelf wordt met het uitvoeren van het initiatief geen veranderingen aangebracht.

Archeologie

Onderhavig plan bevindt zich in een gebied dat middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' bescherming van het bodemarchief geniet, waarbij het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft sinds 2010 een vastgesteld archeologiebeleid. Deze bestaat uit een archeologieverordening, beleid en bijbehorende beleidskaart. Het beleid en de beleidskaart zijn geactualiseerd en op 28 januari 2016 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad. Op deze beleidskaart (zie voorgaande uitsnede) is het plangebied gewaardeerd met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Hetgeen betekent dat er in geval van bouwwerkzaamheden groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter, archeologisch vooronderzoek benodigd is. Het planvoornemen kan zonder archeologisch onderzoek doorgang vinden. De archeologische dubbelbestemming blijft evenwel behouden. Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, laatste wijziging van 1 september 2007, paragraaf 7, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel. Vanuit het aspect 'archeologie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.5 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas

Het Waterschap Aa en Maas heeft, in overleg met de gemeenten in haar beheergebied, een aantal beleidsmatige uitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water opgesteld. Deze worden toegepast bij het toetsen van ruimtelijke ontwikkelingen, zoals ver- en nieuwbouwplannen. Deze uitgangspunten vormen het vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en gemeente. De initiatiefnemer dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hier invulling aan te geven.

In de beleidsnota 'Uitgangspunten Watertoets Aa en Maas' van 2007 zijn de principes beschreven die richtinggevend zijn bij de waterschapadvisering over ruimtelijke plannen. Deze principes zijn in het kort:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Vuil water dient via (vuilwater)riolering afgevoerd te worden naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Regenwater dient in principe binnen het plangebied te worden vastgehouden en alleen, indien noodzakelijk, vertraagt afgevoerd te worden via het oppervlaktewater.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer'

Problemen met water mogen in principe niet naar benedenstrooms gebieden afgewenteld worden.

- Hergebruik wil zeggen dat hemelwater in een zogenaamd grijswatersysteem gebruikt kan worden (bv. WC spoelwater). Dit levert een besparing van het gebruik van drinkwater op.
- De mogelijkheid tot infiltratie hangt af van de kwaliteit van het te infiltreren water, de grondwaterstand, de gewenste drooglegging, de ligging van het plangebied (kwelwater, intermediair of infiltratiegebied), de opbouw van de bodem (i.v.m. infiltratiecapaciteit) en eventueel door water te mobiliseren bodemverontreinigingen. Uitgangspunt is dat infiltratie plaatsvindt op particulier terrein (bij particuliere ontwikkeling) of op openbaar gemeentelijk terrein (nieuwe woonbuurten of bedrijventerreinen).
- Indien niet geïnfilterd kan worden wordt onderzocht of er ruimte is voor buffering. Soms kan dit op bestaand oppervlaktewater maar er kan ook gedacht worden aan voorzieningen in de vorm van poelen, wadi's, sloten of vijvers, al dan niet in combinatie met groenvoorzieningen.
- Indien buffering van schoon regenwater niet mogelijk is, is afvoeren van regenwater naar het watersysteem buiten het plangebied de laatste optie. Dit kan uiteraard pas na grondig onderzoek ter plaatse en vaak moeten dan in het achterliggende oppervlaktewatersysteem compenserende maatregelen getroffen worden.

3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. Om te kunnen bepalen of een hydrologische ontwikkeling neutraal heeft plaats gevonden, moet er vergeleken worden met de oorspronkelijke situatie. Bij uitbreidingswijken het oorspronkelijke agrarische gebied, bij inbreiding het

onverharde oppervlak en bij vervangende nieuwbouw het verharde oppervlak. De toetsingsaspecten zijn:

- Afvoer uit het gebied
- Oppervlaktewaterstanden
- Overlast (schade)
- Grondwateraanvulling
- Grondwaterstanden

De toetsing van de aspecten zal op drie niveaus plaats vinden, te weten:

- Toetsing op basis van de kengetallen (kleine plannen)
- Toetsing op basis van een bakjesmodel (bij grotere en complexere plannen)
- Toetsing met een (Geo)hydrologisch model (grote ontwikkelingen/plannen)

Gemeentelijk Watertakenplan

Gemert-Bakel streeft een integrale aanpak van waterbeheer na; water en riolering kunnen niet meer los worden gezien van elkaar. De planvormen 'Gemeentelijk Waterplan' en 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' zijn daarom in één document verwerkt onder de titel Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). In dit GWTP staat het beleid voor de periode 2013 tot en met 2016. Het beschrijft de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Belangrijk punt uit het watertakenplan voor dit plan is dat bij nieuwbouwwijken of de herinrichting van een woonwijk de verplichting tot verwerking van regenwater op particulier terrein afhankelijk wordt gesteld van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor die wijk. In het openbaar gebied wordt meestal een systeem aangelegd dat uitgaat van verwerking van regenwater op openbaar terrein.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In voorliggende waterparagraaf worden de resultaten van de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Beleid

Waterschap Aa&Maas verleent vrijstelling op het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktelichaam voor zover de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000m² is (artikel 3.6 Keur). Om aan het gemeentelijk beleid te kunnen voldoen moet er worden aangetoond hoe wordt voorzien in voldoende waterberging voor het plangebied. De memo waterplan met de grondwaterstandmetingen is te raadplegen in bijlage 4. Navolgend worden de belangrijkste bevindingen beschreven.

Vuilwater (DWA)

Alle woningen worden middels een individuele huisaansluiting aangesloten op een nieuw DWA hoofdriool in de nieuw aan te leggen doodlopende straat. Dit nieuwe DWA hoofdriool sluit aan op het bestaande hoofdriool in de Oudestraat.

Regenwater (HWA)

In de huidige situatie bevindt zich op het perceel een verhard oppervlak van 1.089 m². Dit bestaat uit 1.075 m² bebouwing en 14 m² terreinverharding. In de toekomstige situatie bedraagt het verhard oppervlak 2.667 m². Dit is opgebouwd uit 1.109 m² bebouwing en 1.558 m² terreinverharding. De toename van het verhard oppervlak bedraagt hiermee 1.578 m². Op basis van de toename van het verhard oppervlak van 1.578 m²

volgt de volgende wateropgave:

- $T = 10 + 10\% = 75 \text{ m}^3$
- $T = 100 + 10\% = 99 \text{ m}^3$

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) binnen het plangebied is op basis van grondwaterstandmetingen (okt 2015 - mei 2016) geschat op 1,20 m minus maaiveld. Voor dit plan wordt een GHG van 14,10 m + NAP als uitgangspunt aangehouden.

Voor de invulling van deze wateropgave wordt een IT-riool in de rijbaan voorgesteld, in combinatie met een waterbergende fundering onder de complete rijbaan of IT-krachten onder alle parkeervakken. Dit riool heeft bij een lengte van 120 m een inhoud van 6 m³. Om de resterende wateropgave in te vullen kunnen onder alle parkeervakken IT-krachten toegepast worden. Binnen het plan worden parkeerplaatsen gerealiseerd met een totale oppervlakte van 250 m². Uitgaande van een IT-krat met een hoogte van 0,40 m bedraagt de totale inhoud hiervan 95 m³. In combinatie met het IT hoofdriool wordt hiermee aan de wateropgave voldaan. De uitwerking van het complete rioolsysteem zal in de civieltechnische voorbereidingsfase plaatsvinden. Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:

- Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
- beschermde Natuurmonumenten;
- wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. Het NNN is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingszones. Het NNN draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

- vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
- verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
- verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van EZ (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke

project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Onderstaand een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



Beschermde natuurgebieden nabij plangebied

Gebieden die liggen binnen het NatuurNetwerk Nederland danwel Natura2000 gebieden zijn op ruime afstand ((ruim) buiten de bebouwde kom) van Gemert gelegen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling (realisatie van 11 burgerwoningen) en de ruime afstand tot het NNN (circa 1 km) kan worden gesteld dat er geen aantasting van de aanwezige natuurwaarden plaatsvindt.

Soortenbescherming

Het plangebied ligt in het stedelijk gebied. Het aanwezige groen is geen structureel groen of historisch waardevol groen. Ten behoeve van de realisatie van het project zal een enkele struik in de tuin verwijderd worden en de aanwezige zaal en het magazijn gesloopt. De aanwezige treurwilg blijft behouden.

Om vast te stellen dat er geen nadelige gevolgen voor verblijfs- of leefgebieden van beschermde soorten zijn als gevolg van de werkzaamheden, is een ecologische quickscan uitgevoerd.

Uit de quickscan (zie bijlage 3) is naar voren gekomen dat het plangebied mogelijk gebruikt wordt als leefgebied door algemeen voorkomende soorten amfibieën en grondgebonden zoogdieren. Voor deze soorten geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen een algehele vrijstelling van de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet. Het is zodoende niet nodig mitigerende maatregelen te nemen.

Met betrekking tot algemene vogelsoorten is het plangebied marginaal geschikt foerageer- en broedgebied. De ruimtelijke ontwikkeling heeft tijdelijk negatief effect op foerageer- en broedgebied van algemeen voorkomende vogels met niet jaarrond beschermde nesten. Negatieve effecten van broedende vogels kunnen worden voorkomen door eventuele kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren. In het plangebied kunnen jaarrond beschermde nestplaatsen van huismus en gierzwaluw worden uitgesloten.

Het plangebied en de daaraan grenzende omgeving zijn geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen schuur zijn uit te sluiten, maar dit geldt niet voor de woonboerderij. Verbouwingswerkzaamheden hebben mogelijk een negatief effect op eventueel aanwezige verblijfplaatsen van vleermuizen in de woonboerderij. Nader onderzoek wordt uitgevoerd om vast te stellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen in de woonboerderij aanwezig zijn. De bepalingen uit de Flora en Fauna wet worden gerespecteerd indien een ontheffingsprocedure met mitigerende maatregelen noodzakelijk is. Het aspect ecologie staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg.

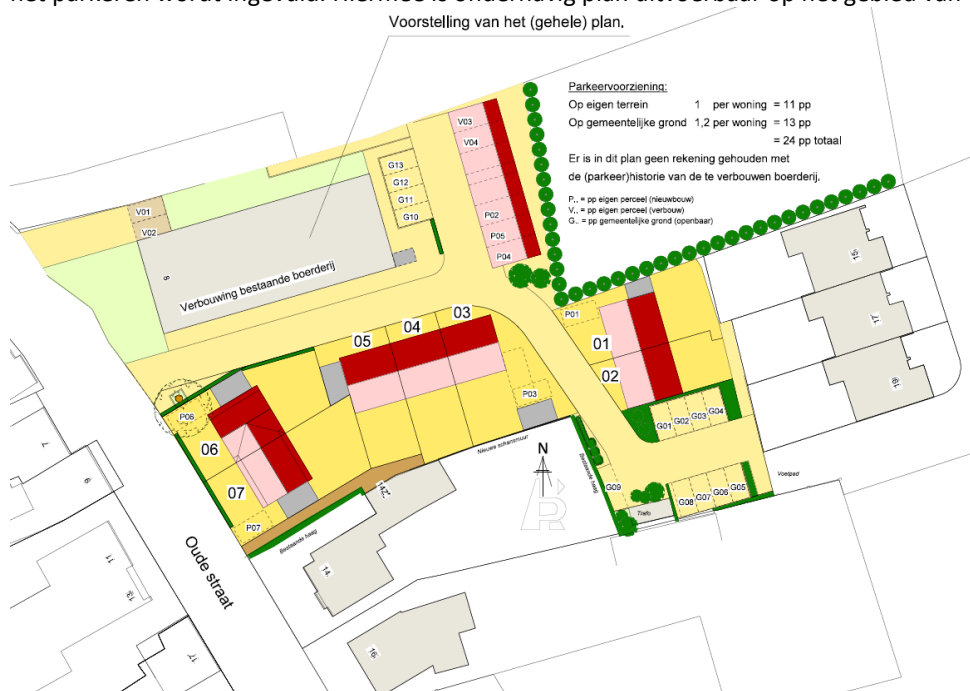
4.7 Verkeer & Parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Planspecifiek

Onderhavig bestemmingsplan maakt de bouw van maximaal 11 woningen mogelijk. Om de verkeerstoename te bepalen is paragraaf 2.1 'verkeersgeneratie woongebieden' van CROW publicatie 317 geraadpleegd. Het te verwachten aantal extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op basis van dit plan is 82. Het verkeer komende uit het plangebied wordt via de Oudestraat afgewikkeld, welke tot de hoofdontsluiting van Gemert behoort en deze relatief bescheiden extra belasting aankunnen. Voor langzaam verkeer wordt de doodlopende woonstraat met een voetpad aangesloten op het erachter gelegen woonwijkje Keizersbosch.

Om te onderzoeken hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn in het plangebied, is de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel (2013) geraadpleegd. Voor alle nieuwbouwwoningen wordt uitgegaan van 2,2 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeereis wordt al langere tijd gehanteerd in Gemert-Bakel en daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in koop- of huurwoningen, centrumgebied of overig gebied. Nieuwe initiatieven moeten aan de in de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel (2012) genoemde parkeereisen voldoen. Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal het initiatief hieraan worden getoetst. Voor de ontwikkeling zijn $11 \times 2,2$ parkeerplaatsen = 24,2 parkeerplaatsen benodigd. In de navolgende ontwerp-tekening is te zien hoe het parkeren wordt ingevuld. Hiermee is onderhavig plan uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren.



Parkeervoorziening Oudestraat 8-12

4.8 Externe veiligheid

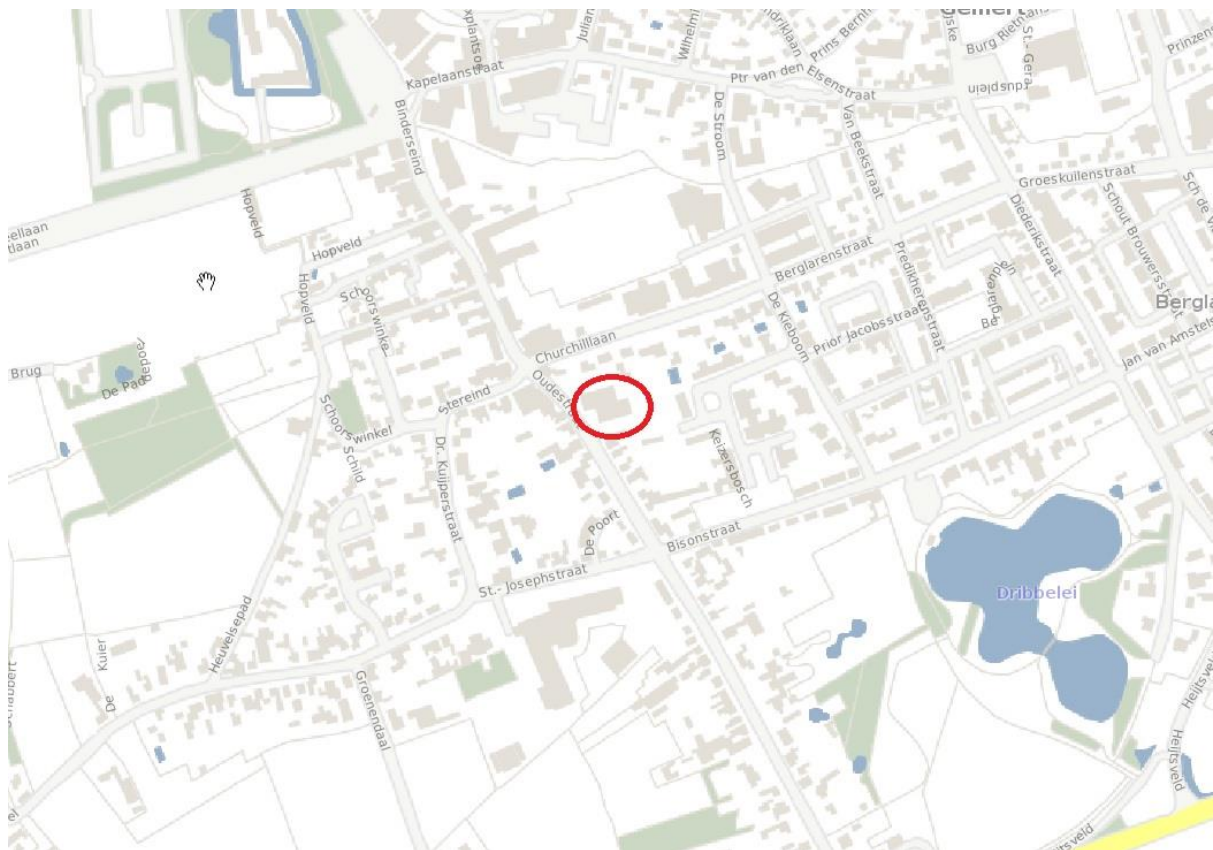
Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken 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.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Navolgend is een screenshot van die website opgenomen.

Hieruit is op te maken dat er zich in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes bevinden die vanuit het aspect externe veiligheid een belemmering voor de ontwikkeling met zich meebrengen de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.



Uitsnede risicokaart

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren. Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

<i>Geurgevoelig object gelegen in:</i>	<i>Max. toegestane geurbelasting</i>
- concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m ³
- concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m ³
- niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m ³
- niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m ³

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

Met onderhavig plan wordt de bouw van 11 woningen mogelijk gemaakt. Omdat dit geurgevoelige objecten betreffen, is het van belang om naar mogelijke geuroverlast te kijken.

Achtergrondbelasting

De gemeente Gemert-Bakel heeft een verordening en een beleidsvisie vastgesteld op het gebied van geur. De norm voor de achtergrondbelasting bedraagt 11 OuE. De achtergrondbelasting voor het plangebied is maximaal 3 OuE (bron: kaart achtergrondbelasting, 12 juni 2014, omgevingsdienst zuidoost brabant). Dit is ruim lager dan de gestelde norm. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Voorgrondbelasting

In de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de geurcontour (voorgrondbelasting) over het te ontwikkelen gebied loopt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

4.10 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid.

Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid.

Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucolour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

In de directe omgeving van het plangebied is een drietal bedrijven aanwezig:

- Oudestraat 5; wonen met bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2; maximale richtafstand 30 m

In de huidige situatie liggen er reeds bestaande woningen (o.a. Oudestraat 7) dichterbij dit bedrijf dan de nieuwe woningen in het plangebied. Dat levert voor dit bedrijf reeds een bestaande beperkende milieuzonering op. De realisatie van de nieuwe woningen levert derhalve geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor dit bedrijf op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

- Oudestraat 13; herberg; maximale richtafstand van 10 m

De nieuwe woningen in het plangebied zijn niet gelegen binnen de richtafstand van 10 m. Dat levert voor dit horecabedrijf geen beperking in de bedrijfsvoering op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

- Oudestraat 19; bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2; maximale richtafstand 30 m

In de huidige situatie liggen er reeds bestaande woningen (o.a. Oudestraat 13 en 14) dichterbij dit bedrijf dan de nieuwe woningen in het plangebied. Dat levert voor dit bedrijf reeds een bestaande beperkende milieuzonering op. De realisatie van de nieuwe woningen levert derhalve geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor dit bedrijf op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 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.

5.2 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).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk 2 geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk 3 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 2. Ten slotte regelt Hoofdstuk 4 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 en worden als volgt benoemd:

- 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).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd. Voorliggend plan wijkt op sommige punten af van de regels uit de bestemming 'Wonen'. Ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - Oudestraat 8' zijn de volgende delen aangepast:
 1. Per nieuwe woning dienen ten minste 2,2 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd conform de tekening in paragraaf 4.7.
 2. Hoofdgebouwen zijn toegestaan, indien wordt voldaan aan de maatvoeringen, het aantal en het woningtype zoals aangeduid op de verbeelding.
 3. Hoofdgebouwen mogen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

Om er voor te zorgen dat de definitieve inrichting goed past bij de beoogde plankwaliteit, is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die dit borgt;

- 'Verkeer - Verblijfsgebied' waarmee de nieuwe ontsluitingsweg en parkeerplaatsen vastgelegd worden. Binnen deze bestemming is nog een specifieke aanduiding opgenomen ten behoeve van het nieuwe parkeergebouw met bergingen.

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

Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen.

De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

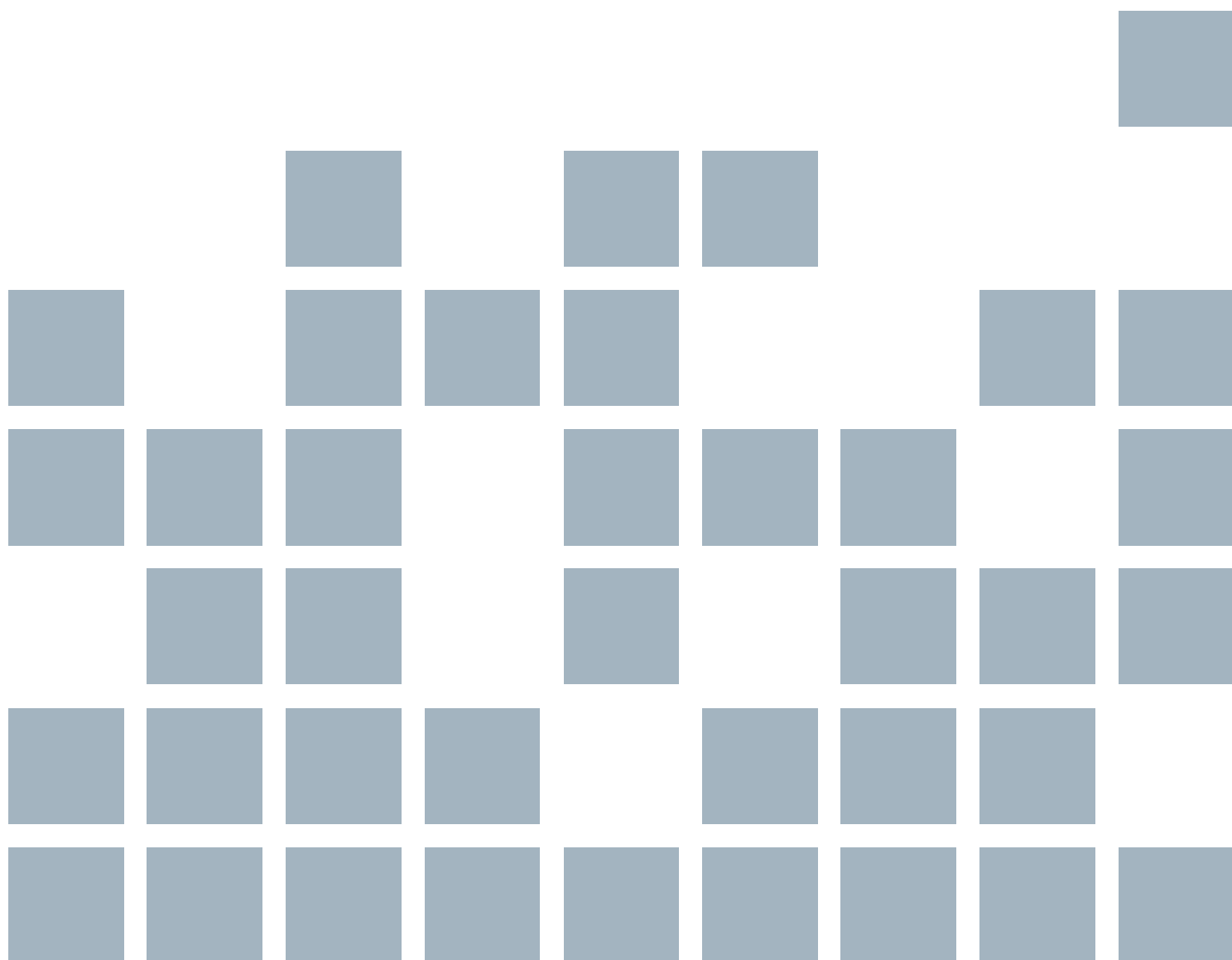
7.2 Verslag artikel 3.1.1 Bro overleg

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

7.3 Verslag zienswijzen

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan en de gemeentelijke reactie hierop opgenomen.

Bijlagen bij de toelichting



Bijlage 1 Toelichting inrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Quicksan ecologie

Bijlage 4 Memo waterplan



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement