

**Ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de vestiging van het Bakels Genot in het pand
gesitueerd aan Dorpsstraat 25-27 te Bakel**



Datum: 27 december 2023

Versie: 2023-01

Auteurs:



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Dorpsstraat 25 en 27 te Bakel is een voormalige schoolgebouw gesitueerd. Initiatiefnemer, Bakels Genot, heeft het pand gekocht met het oog er een horecagelegenheid 'Bakels Genot' te vestigen. Bakels Genot is een bedrijf bestaand uit de bierbrouwers van De Bakelse bierbrouwerij Holevoort en de Bakelse ijsmakers van ijssalon De Gebroeders. Het is de bedoeling om bij Bakels Genot ijs en bier van eigen bodem te consumeren of te kopen. Daarnaast wordt het assortiment uitgebreid met lunchgerechten, pannenkoeken en patisserieën. Met het bieden van voornamelijk lokale producten wil Bakels Genot een aanvulling zijn op het horeca aanbod dat er in Bakel al bestaat.

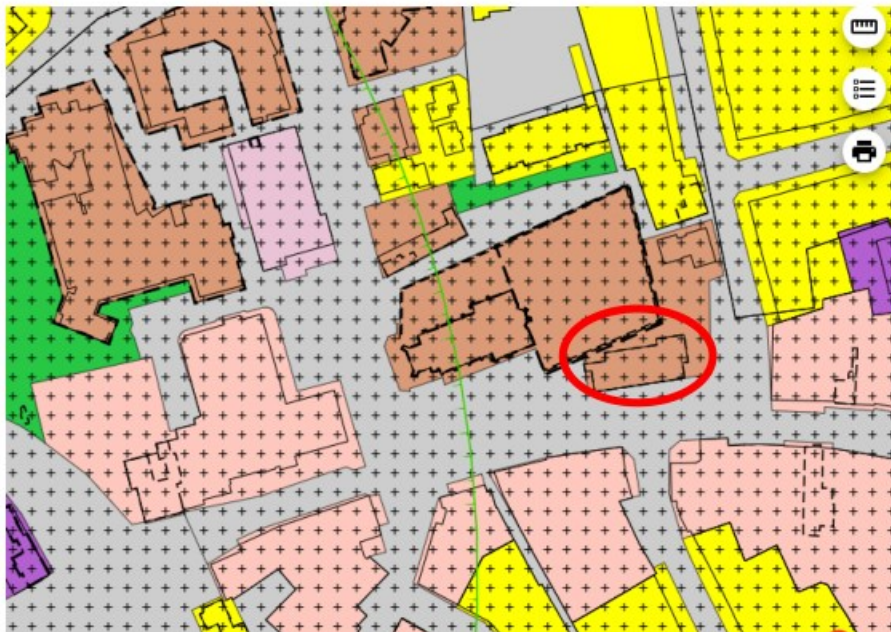
Het vestigen van Bakels Genot past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Om de vestiging van Bakels Genot mogelijk te maken is een omgevingsvergunning, in afwijking van de regels ruimtelijke ordening, noodzakelijk.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de gemeente Gemert-Bakel in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning ex artikel 2.12, eerste lid aanhef en onder a onder 2 van de Wabo juncto artikel 4, eerste en negende lid van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, voor de activiteiten bouwen en wijzigen gebruik kan verlenen.

1.2 Ligging en begrenzing van het projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Dorpsstraat 25-27 te Bakel. Het perceel is gelegen aan de noordzijde van de Dorpsstraat met aan de oostzijde de Julianastraat. Aan de westzijde grenst het perceel aan het Sint Wilbertsplein. Tegenover het perceel, aan de overzijde van de Dorpsstraat is café 't Viltje gesitueerd.

Het projectgebied heeft in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' de bestemming 'Maatschappelijk'.



Figuur 1: Uitsnede bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips, projectgebied rood omrand. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl.



Figuur 2: Het projectgebied in de omgeving. Bron Google earth.

1.3 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgebouwd:

Hoofdstuk 2	Planbeschrijving
Hoofdstuk 3	Beleidsstoets
Hoofdstuk 4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording
Hoofdstuk 5	Economische uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 6	Conclusie

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het projectgebied is een voormalige schoolgebouw gesitueerd. Het gebouw is gelegen in het centrum van Bakel en kan worden beschouwd als cultureel erfgoed. Het pand is aangewezen als Rijksmonument. Sinds de voormalige gebruiker haar activiteiten gestaakt heeft (13 november 2023) staat het pand leeg.



Figuur 3 Foto van de bestaande toestand.

2.2 Voorgenomen ontwikkeling

De ontwikkeling van het projectgebied betreft de vestiging van het Bakels Genot in de voormalige school. In het gebouw komen verschillende ruimten om te genieten van Bakelse producten. De plaatselijke ijssalon De Gebroeders zal haar zelfgemaakte ijs vanuit het pand gaan verkopen en de plaatselijke bierbrouwer, Holevoort zal bier aanbieden. Daarnaast worden er lunchgerechten, pannenkoeken en patisserieën aangeboden. Als bijlage 1 bij deze onderbouwing is een plattegrond van de toekomstige indeling van het pand gevoegd.

Het pand Dorpsstraat 25-27 is prachtig gelegen aan het Sint Wilbertplein (westzijde) en kan daardoor een belangrijke bijdrage leveren aan een versterkte pleinfunctie (terras, levendigheid) en een levendiger centrum (dagelijkse toestroom, openbare functie).

Het pand betreft een Rijksmonument en hiermee zal bij de functiewijziging terdege rekening gehouden worden. Voor de verbouwing van met name de entrees van het gebouw ten dienste van de nieuwe functie is reeds overleg met de monumentencommissie gevoerd. Voor de aanpassingen aan het pand wordt naast de omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en wijzigen gebruik ook een monumentenvergunning aangevraagd.

2.3 Vigerend bestemmingsplan en afwijking

Het perceel, plaatselijk bekend als Dorpsstraat 25 en 27 te Bakel is gelegen in het gebied van het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en heeft daarin de bestemming 'Maatschappelijk' en de specifieke bouwaanduiding 'Rijksmonument'. Op basis van artikel 15 behorende bij de regels van het vigerende bestemmingsplan zijn de gronden bestemd voor:

- a. overheidsvoorzieningen;
- b. sociaal-culturele voorzieningen;
- c. sociaal-medische voorzieningen;
- d. wijkvoorzieningen;

- e. ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument', een rijksmonument; met daaraan ondergeschikt:
 - f. kunstobjecten;
 - g. speelvoorzieningen;
 - h. (openbare) nutsvoorzieningen;
 - i. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
 - j. parkeer- en verkeersvoorzieningen, al dan niet ondergronds;
 - k. tuinen, erven en terreinen;
 - l. horeca ten dienste van en ondergeschikt aan maatschappelijke voorzieningen als bedoeld a t/m d met de daarbij behorende:
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het beoogde gebruik van het bestaande gebouw ten dienste van horeca in de vorm van een proeflokaal voor ijs en bier met daaraan verwante producten past niet binnen de voornoemde regels uit het vigerende bestemmingsplan.

In het vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat het vestigen van Bakels Genot in de voormalige school past binnen een goede ruimtelijke ordening.

2.4 Procedure

Het wijzigen van het gebruik van het gebouw en de buitenruimte van de voormalige school ten dienste van het hiervoor omschreven voorgenomen gebruik past niet binnen de regels van het ter plaatste geldende bestemmingsplan. Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het initiatief moet een omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' en 'handelen in strijd met de regels Ruimtelijke Ordening' worden verleend. Het betreft de procedure als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a onder 2° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, lid 9 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (hierna bijlage II Bor). Artikel 4 aanhef en lid 9 van bijlage II Bor, voor zover relevant, luiden:

Voor verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de wet van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken, komen in aanmerking:

Lid 9: het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt onderbouwd dat de gewenste ontwikkeling met voornoemde procedure mogelijk kan worden gemaakt.

3 Beleidstoets

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI), vastgesteld op 11 september 2020, biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en een gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruik de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het omzetten van een voormalig schoolgebouw in een horecafunctie waar ijs- en bierproeven centraal staan. Met de ontwikkeling wordt bijgedragen aan een sterk en gezond dorp. Door behoud van het karakteristieke gebouw wordt een bijdrage geleverd om de identiteit van het gebied te behouden. Daarnaast is door hergebruik van bestaande bebouwing sprake van zuinig ruimtegebruik. Gezien het voorgaande past het initiatief binnen de prioriteiten en afwegingsprincipes van de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 14 december 2018 de Omgevingsvisie Noord-Brabant: 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorend plan MER vastgesteld. Dit vooruitlopend en anticiperend op de inwerkingtreding van de nationale Omgevingswet in 2024.

Met deze omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven:

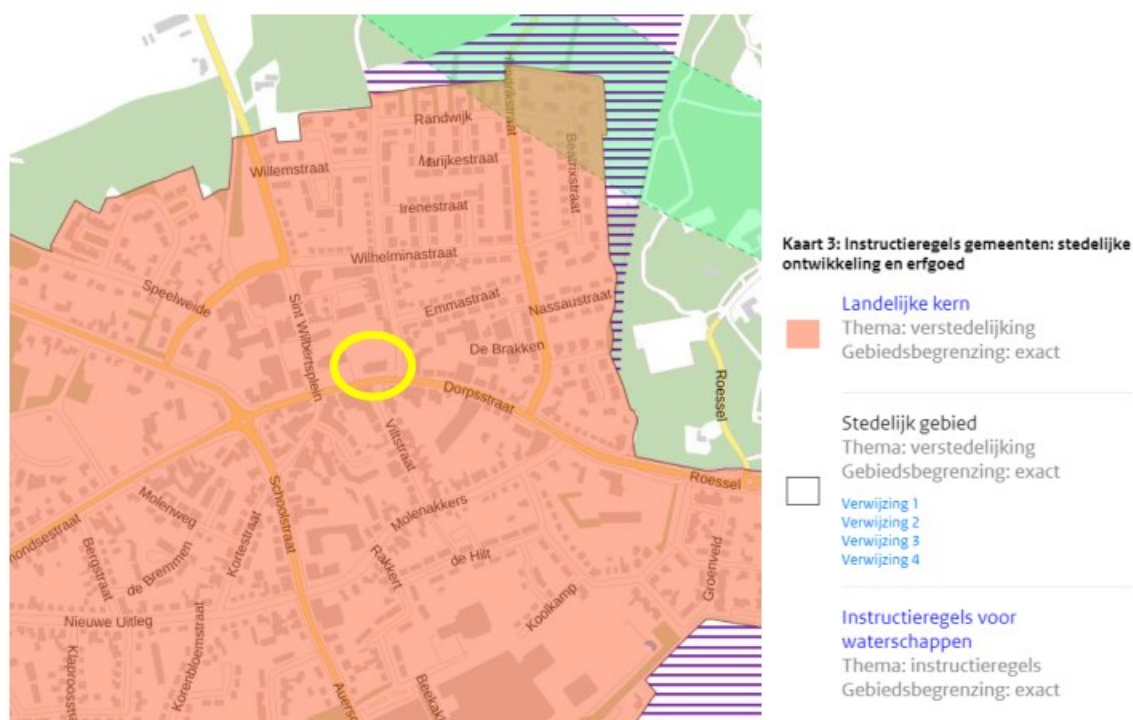
- de energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad;
- een concurrerende, duurzame economie.

De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan. De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's en een provinciale omgevingsverordening.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. De concrete doelen, voor bijvoorbeeld natuur, water, veiligheid, milieu, mobiliteit en ruimtelijke kwaliteit, staan in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Gezien het schaalniveau doet het plan geen afbreuk aan de doelstellingen van de omgevingsvisie. Wel draagt het vestigen van een horecagelegenheid in een leegstaand, beeldbepalend en monumentaal pand bij aan een verbetering van de kwaliteit van het gebied.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 25 oktober 2019 heeft de provincie de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov) vastgesteld. Het voorliggende initiatief is getoetst aan de laatste geconsolideerde versie van 1 augustus 2023. Het projectgebied is gelegen in het gebied dat in de lov is aangeduid als Landelijke kern.



Figuur 5: Uitsnede Kaart Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed met legenda

Ingevolge artikel 3.6 van de lov moet er sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing;
- bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied.

Onderhavig initiatief wordt gerealiseerd in een bestaand gebouw. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder van duurzame verstedelijking. Het projectgebied ligt in het stedelijk gebied. Het initiatief voldoet aan artikel 3.6 van de Iov.

Artikel 3.8 van de Iov spreekt over 'meerwaardecreatie'. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Het initiatief gaat uit van hergebruik van bestaande, cultuurhistorisch en rijks monumentale waardevolle bebouwing in de vorm van Bakels cultureel erfgoed. Het ruimtebeslag vindt daarmee plaats binnen bestaande bebouwing in het stedelijk gebied. Door het vestigen van een nieuwe functie in een cultuurhistorisch waardevol en monumentaal gebouw wordt het behoud van cultuurhistorie en het monument gecombineerd met zuinig ruimtegebruik en ontstaat er een meerwaarde.

Ingevolge artikel 3.42 van de Iov moet een initiatief in het stedelijk gebied met betrekking tot werken een verantwoording bevatten dat er sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Ingevolge lid 2 betekent dit dat er onder andere sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden.

Zoals hiervoor reeds enkele keren is opgemerkt is er sprake van hergebruik van een leegstaand gemeentelijk cultureel erfgoed waarbij het cultuurhistorisch waardevolle en rijks monumentale gebouw een nieuwe functie krijgt en daarmee behouden blijft voor de toekomst.

De genoemde artikelen uit de Interim omgevingsverordening zijn ook overgenomen in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Omgevingsverordening is op 4 juli 2023 in ontwerp ter visie gelegd. De bedoeling is dat de Omgevingsverordening op termijn de Iov vervangt. In paragraaf 4.1.2 van de Omgevingsverordening staan de artikelen 4.7, 4.8 en 4.10 die overeenkomen met de artikelen 3.6 en 3.8 van de Iov. Artikel 4.55 komt overeen met artikel 3.42 Iov. Gezien het voorgaande past het initiatief ook in de nog vast te stellen Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + Gemert-Bakel

Op 29 juni 2011 heeft de gemeente Gemert-Bakel de Structuurvisie + Gemert-Bakel 2010-2020 vastgesteld. In de structuurvisie spreekt de gemeente haar ambities op toeristisch recreatief gebied uit. De regio beschikt over goede toeristisch-recreatieve potenties, maar het aanbod is versnipperd en de mogelijkheden worden niet optimaal gebruikt. Het doel is om alle mogelijkheden te bundelen en nieuwe concepten in de 'etalage' te zetten. De gemeente faciliteert en organiseert het proces en daagt uit tot grensverleggend ondernemerschap vanuit de overtuiging dat recreatie & toerisme de nieuwe drager voor onze lokale ontwikkelingen wordt. Er komen meer bezoekers in de centra, maar ook in het buitengebied. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen. Deze toename komt voor een deel voort uit de groeiende recreatieve behoefte van de eigen inwoners, maar ook steeds meer door bezoekers van recreatieve verblijfsaccommodaties.

Initiatieven voor (bovenlokale) dagrecreatie worden gestimuleerd. Door de verwachte stijging van het aantal toeristen als gevolg van ontwikkelingen op onder andere de Rooye Asch, is het belangrijk dat de dagrecreatieve voorzieningen kwalitatief en kwantitatief op peil worden gehouden en worden verbeterd.

De recreatieve ambities zullen ruimtelijk worden vertaald. Belangrijk is dat de relatie tussen de centra en het landelijk gebied versterkt wordt en dat de centra ruim baan krijgen voor toeristisch-recreatieve activiteiten. Niet de grootte van het dorp doet ter zake, maar diversiteit en de veelheid en verscheidenheid aan activiteiten.

Het realiseren van een proeflokaal voor lokaal ijs en bier met daaraan ondersteunende gerechten past binnen de doelstellingen die de structuurvisie + voor toerisme en recreatie binnen de gemeente heeft. Met de komst van proeflokaal Bakels Genot wordt er op een unieke locatie een uniek concept aan het gemeentelijk aanbod van toeristisch recreatieve activiteiten toegevoegd. Bakels Genot zal bezocht worden door de lokale bevolking en door de toeristen die in de gemeente één of meerdere overnachtingen zullen doorbrengen.

Visie recreatie en toerisme Gemert-Bakel 2025

Gemert-Bakel is een bestemming voor een vakantie of een dagje-uit. Hier profiteren zowel ondernemers als inwoners van. Toerisme en recreatie leveren bestedingen op bij het lokale bedrijfsleven en dragen bij aan de leefbaarheid door te zorgen voor banen en te helpen om voorzieningen in stand te houden. Tegelijk wordt geconstateerd dat het op piekmomenten erg druk kunnen zijn op bepaalde plaatsen in Gemert-Bakel en in de kwetsbare natuur. De bezoekersstromen trekken daar dan een wissel op inwoners en natuur. De leefbaarheid en de ecologie komen onder druk te staan. De noodzaak wordt gevoeld hier passend actie te ondernemen.

De visie is geen dichtgetimmerd plan maar geeft een koers voor ontwikkeling die tevens lopende projecten samenbrengt. Deze koers moet de komende jaren worden ingevuld samen met de spelers in het werkveld. Ook wordt toenadering gezocht tot andere beleidsterreinen. Denk aan cultuur, evenementen, beheer openbare ruimte, handhaving, detailhandel, duurzaamheid en mobiliteit.

De visie gaat in op twee centrale uitgangspunten:

1. Voor deze visie gelden twee uitgangspunten. De volgende alinea's gaan hier nader op in. Toerisme en recreatie als middel. Ten eerste beschouwen we toerisme en recreatie als een middel om welvaart en welzijn voor inwoners te realiseren. De inwoners van Gemert-Bakel (onder wie ook de meeste recreatieondernemers) moeten ervan kunnen profiteren. Profijt van toerisme en recreatie als bijdrage aan welvaart en welzijn kan op veel manieren tot stand komen. De sector levert bestedingen op bij ondernemers en creëert banen. De bestedingen helpen om voorzieningen in de kernen zoals de buurtsuper in de benen te houden. Ook kan vanuit toerisme bijgedragen worden aan het vinden van oplossingen voor vraagstukken rondom duurzaamheid en mobiliteit. Tot slot kan het nieuwe functies geven aan historische bebouwing en draagvlak creëren voor investeringen in behoud van erfgoed en natuur. Balans economie, ecologie en leefbaarheid.
2. Een tweede uitgangspunt is behoud/herstel van een balans tussen enerzijds toerisme en recreatie als een economische sector en anderzijds ecologie en leefbaarheid. Dit is een idealistische benadering. Deze visie geeft een lange termijn perspectief voor een vorm van toerisme die moet bijdragen aan deze balans. Het zal echter niet altijd lukken iedereen tevreden te stellen. Vaak moeten er afwegingen gemaakt worden tussen het individuele en het algemene belang. Of het lokale en het regionaal belang. Maar het streven naar een balans is het uitgangspunt.

Het voorgaande is vertaald in de volgende zes speerpunten:

- Op de kaart als duurzame erfgoedbestemming;
- Gemert-Bakel overal, jaarrond en meerdaags aantrekkelijk;
- Bezoekers slim en duurzaam door Gemert-Bakel geleiden;

- Lusten en lasten in balans;
- Meten is weten;
- Samen aan de slag. Flexibiliteit blijft geboden.

Uiteindelijk moet het voorgaande leiden tot de volgende resultaten:

- Duurzame investeringen zijn uitgelokt en hebben geleid tot een verrijkt aanbod, passend bij de identiteit, verspreid in het gebied en over het jaar.
- De concurrentiepositie en het imago als duurzame erfgoed bestemming is versterkt.
- Slimme infrastructuur en duurzame mobiliteitsoplossingen zijn gerealiseerd zodat bezoek gastvrij door het gebied geleid wordt.
- Meerdaags toerisme t.o.v. dagtoerisme is toegenomen, net als het aandeel bezoekers dat liefhebber is van cultuur, oude landschappen, natuur en de achtergronden.
- De bestedingen per bezoeker zijn toegenomen. De bestedingen hebben zich minimaal in lijn met de andere vakantieregio's in Brabant ontwikkeld, net als de werkgelegenheid.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief past in zowel de structuurvisie + als de Visie recreatie en toerisme Gemert-Bakel 2025. Met het transformeren van de voormalige school in een rijksmonument naar een proeflokaal voor met name lokaal ijs en bier wordt een nieuwe functie gegeven aan historische bebouwing. Met het initiatief wordt ook invulling gegeven aan verschillende speerpunten, erfgoed wordt behouden en het betreft een activiteit die jaarrond geopend zal zijn en ook jaarrond bezoekers zal trekken. Daarnaast zal de ontwikkeling goed zijn voor de werkgelegenheid.

4. MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE VERANTWOORDING

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Het bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips kent een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Het projectgebied ligt in deze dubbelbestemming. De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden. De dubbelbestemming kent voorwaarden waaronder grondverstoring kan en mag plaatsvinden.

In het projectgebied wordt niet gebouwd en de grond wordt niet geroerd. Gezien het voorgaande bestaat er geen risico dat eventueel in het plangebied aanwezige archeologische waarden worden verstoort. Een nader archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie

In het projectgebied is een cultuurhistorisch waardevol en tevens rijks monumentaal pand aanwezig, een voormalige school. De voormalige lagere school is in 1920 gebouwd in de stijl van de Amsterdamse School. Het één laagse rechthoekige gebouw is opgetrokken uit machinale baksteen met siermetselwerk en heeft een schilddak met rode verbeterde Hollandse dakpannen. Het siermetselwerk bestaat uit rollagen, staand metselverband bij de borstweringen en een sierrand in afwijkende kleur onder de daklijst. Het gebouw met vier klaslokalen bezit karakteristieke raampartijen, per ruimte twee kruisvenstervarianten geflankeerd door twee halve kruisvensters.

De ramen zijn voorzien van kleine roeden met het accent op de verticale lijn. Eén kruisvenster in het tweede lokaal van links is rond 1980 doorgebroken en verbouwd tot deur met zijraam. De gootlijst kraagt ver over en rust op houten klosjes. In het midden wordt de kap onderbroken door een brede dakkapel onder plat dak. De vierkante raampjes hebben een ruitvormige sierindeling. Op de hoeken en boven de dakkapel bevinden zich forse bakstenen schoorstenen met een stervormige doorsnede.

Tegen de verder blinde zijgevels bevinden zich kleine aanbouswels onder plat dak. Het dak kraagt uit als luifel en vormt met twee houten zuiltjes een portiek waarin zich toegangsdeuren bevinden. Deze deuren zijn vernieuwd. De ramen in de zijmuur hebben een overhoeks ruitvormige roedenverdeling. De achtergevel heeft een vensterindeling en baksteengeleding gelijk aan de voorgevel. Het voorplein van het gebouw was oorspronkelijk afgesloten door een ijzeren sierhek.

Het schoolgebouw is van algemeen belang. Het heeft cultuurhistorisch belang als bijzondere uitdrukking van de sociaaleconomische en culturele ontwikkeling, namelijk de stichting van bijzondere scholen op het platteland; het is tevens van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de gangschool. Het is van architectuurhistorisch belang als regionale variant van de Amsterdamse Schoolstijl. Het is van belang vanwege de architectonische gaafheid van het exterieur.

Onderhavig initiatief zal zorgdragen voor behoud van het Rijksmonument door er een nieuwe functie aan te geven. Voor de nieuwe functie is aanpassing van de beide entrees van het gebouw noodzakelijk. Over de vormgeving van deze entrees heeft al overleg met de monumentencommissie plaatsgevonden. Onderdeel van het initiatief is de aanvraag van een monumentenvergunning waarin de voorgenomen activiteiten, zowel bouw als gebruik, worden meegenomen. Indien de monumentenvergunning is verleend staat het aspect cultuurhistorie niet aan het initiatief in de weg en kan het gebouw voor toekomstige generaties behouden blijven.

4.2 Flora en fauna

Het bestaande gebouw blijft behouden, van sloop zal geen sprake zijn. Op het perceel zal vanwege het initiatief geen sprake zijn van het verstoren van eventueel aanwezige flora en fauna.

Wel moet beoordeeld worden of het aspect stikstof geen significant negatieve effecten heeft op omliggende flora en fauna. Hiervoor wordt een Aerius berekening uitgevoerd. De resultaten van de Aerius berekening worden hier ingevoegd en de berekening wordt als bijlage 2 aan deze onderbouwing toegevoegd.

Aerius P.M.

4.3 Waterparagraaf

Het doel van de waterparagraaf is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten.

Realisatie van onderhavig plan leidt niet tot negatieve effecten op de aspecten met betrekking tot de waterhuishouding, het verhard oppervlak zal door onderhavig initiatief immers niet toenemen. Het aspect water vormt derhalve geen belemmering voor het voorgenumen initiatief.

4.4 Bodem

Wanneer het gebruik van een perceel verandert en het nieuwe gebruik gevoeliger is voor bodemverontreiniging dan de voorgaande bestemming dan dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om aan te tonen dat de bodem niet verontreinigd is.

In onderhavige situatie verandert het gebruik van maatschappelijk (jongerencentrum) naar proeflokaal (horeca). Het nieuwe gebruik is niet gevoeliger voor het aspect bodem dan de bestaande functie. Ook zal de bodem niet geroerd worden, het bestaande gebouw wordt immers hergebruikt voor de nieuwe functie

Gezien het voorgaande staat het aspect bodem niet aan het initiatief in de weg.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Inleiding

Vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' dient er voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende (o.a. bedrijven) en hindergevoelige functies (waaronder woningen). Hiervoor worden de afstanden uit de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als maatgevend beschouwd.

Voorgaande moet op twee manieren getoetst worden. Enerzijds wordt er gekeken of het perceel zelf veroorzaker is van hinder en anderzijds wordt bekeken of het perceel kwetsbaar is voor hinder. De nieuwe functie, horeca in de vorm van een proeflokaal is zelf geen hindergevoelige functie. Wel kan het proeflokaal hinder voor (uitbreidingsmogelijkheden) van omliggende functies opleveren.

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich de volgende functies:

- Ijssalon de Gebroeders, Dorpsstraat 14a, afstand circa 50 meter
- Apotheek Bakel en Milheeze, Dorpsstraat 18, afstand circa 35 meter
- Grand Café zaal 't Viltje, Dorpsstraat 20, circa 20 meter
- HG Makelaars, Dorpsstraat 36, circa 26 meter
- Chico's, Dorpsstraat 38, circa 30 meter
- Hubo Bouwmarkt Bakel, Dorpsstraat 29, circa 28 meter
- Kinderopvang Bakel, Julianastraat 7, circa 25 meter

- Kerk, Sint Wilbertsplein 12, circa 22 meter
- Woning, Julianastraat 2, circa 32 meter.

De VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' deelt Bakels Genot (restaurant, ijssalon met eigen ijsbereiding) in, in milieucategorie 1 en een grootste richtafstand van 10 meter. Ook als we een proeflokaal voor bier onder de noemer café scharen, wat het niet is, dan nog blijft de milieucategorie 1 en de grootste richtafstand 10 meter. Gezien het voorgaande levert het vestigen van Bakels Genot geen hinder op voor de omliggende activiteiten.

4.6 Akoestiek

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In deze wet wordt aangegeven hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen. In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidzone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/u voor geldt. Op de Dorpsstraat in Bakel is vanaf de rotonde Dorpsstraat, Schoolstraat, Helmondsestraat en de Gemertseweg in de bebouwde kom sprake van een 30 km /u zone. Op basis van de Wgh hoeft geen rekening gehouden te worden met het aspect wegverkeerslawaai omdat er geen sprake is van een geluidgevoelig object en omdat er sprake is van een 30 km /u zone.

Gezien het voorgaande staat het aspect geluid het initiatief niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

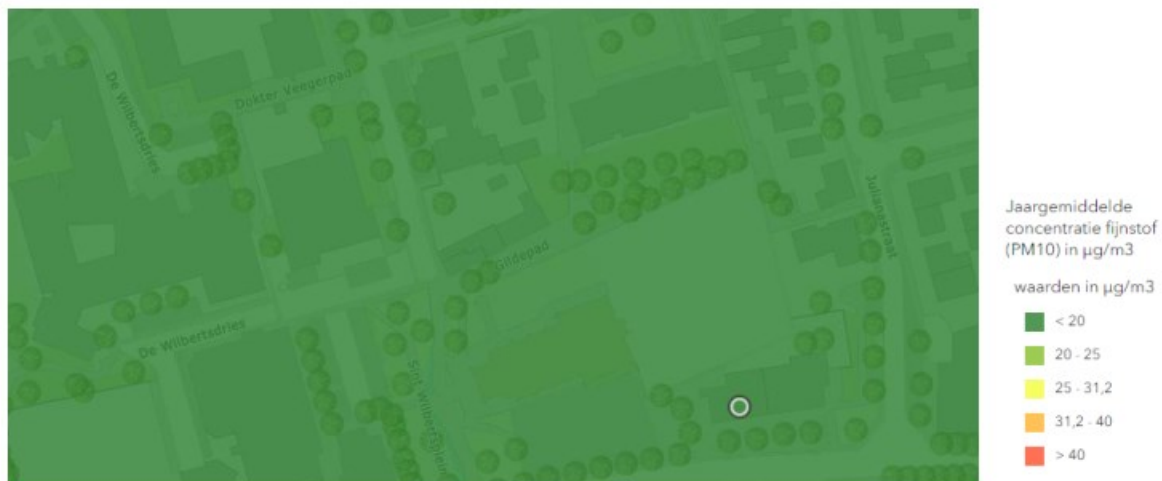
Alle ontwikkelingen van de afgelopen jaren op het gebied van luchtkwaliteit hebben geleid tot een aanpassing van de Wet milieubeheer met betrekking tot luchtkwaliteitseisen. Daarnaast zijn het Besluit en de Regeling "Niet In Betekenende Mate bijdrage" (NIBM) op 15 november 2007 in werking getreden.

Het besluit NIBM legt vast, wanneer een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een plan is NIBM, als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3% en is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO2 .

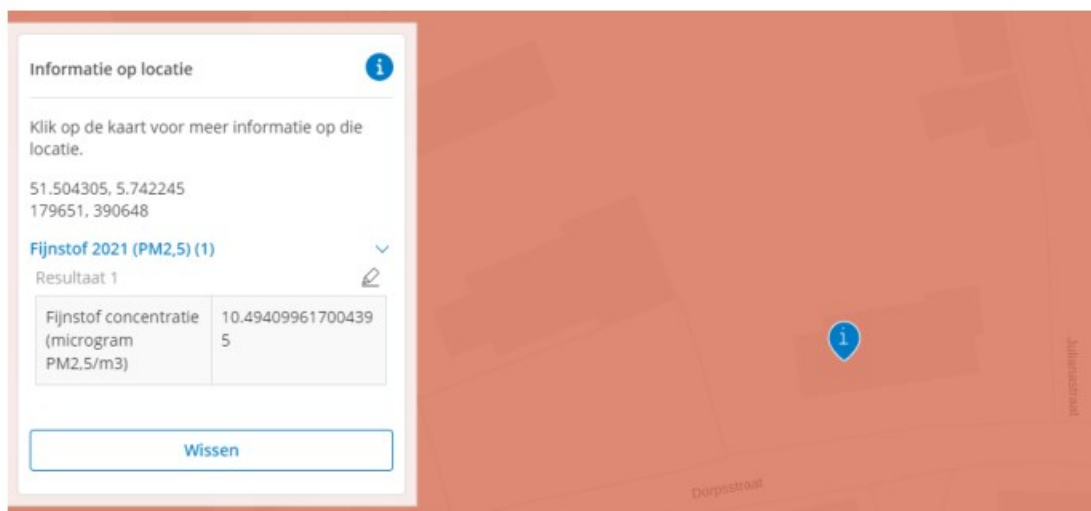
Als de 3% grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een plan tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het plan NIBM is.

De luchtkwaliteitseisen van de Wet luchtkwaliteit vormen geen belemmering voor de plannen wanneer de activiteiten 'niet-in betekenende' mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht (artikel 5.16 lid 1 onder c Wet milieubeheer). Voor woningbouw geldt een grens van 1500 woningen. Tot 1500 woningen wordt een plan geacht niet in betekende mate bij te dragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het realiseren van een proeflokaal in een bestaand gebouw in de kern Bakel benadert bij lange na niet de aantallen fijnstof die de bouw van 1.500 woningen zou veroorzaken.

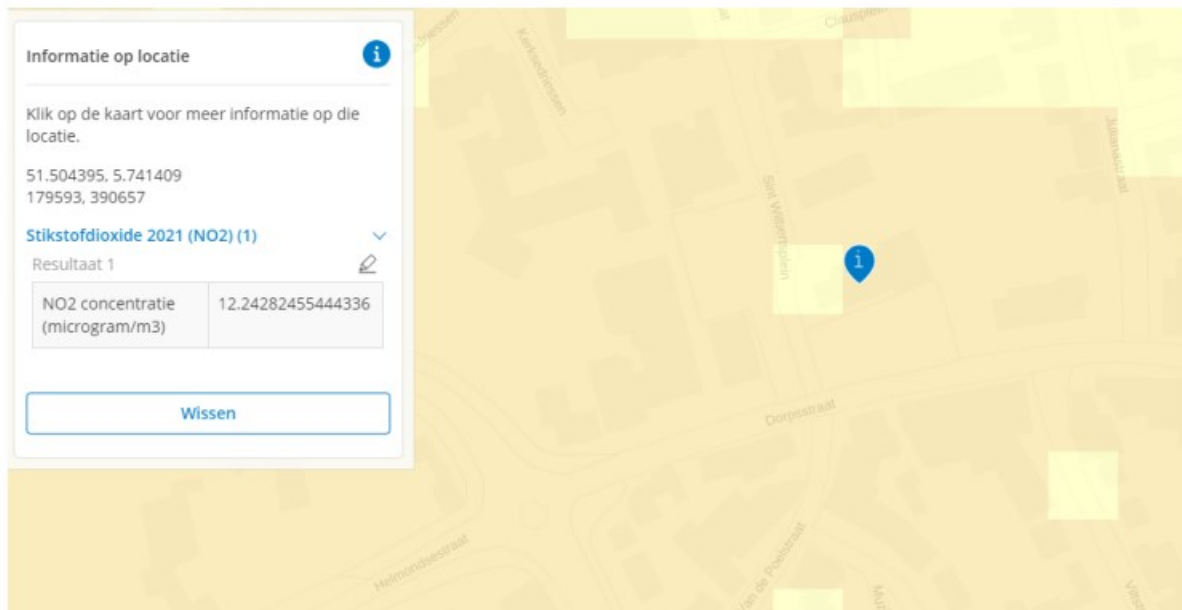
Daarnaast is de concentratie fijnstof (PM10) in de lucht in Bakel lager dan 20 µg/m³, zoals blijkt uit de concentratiekaart van de Odzob. Op de volgende pagina is een uitsnede van de kaart (PM10) met legenda opgenomen. De EU grenswaarde is 40 µg/m³, het projectgebied blijft hier ver onder.



De concentratie voor PM 2,5 is in het plangebied ruim 10 µg/m³, waar de EU norm 25 µg/m³ is. Hieronder een uitsnede van de atlas van de leefomgeving.



Tenslotte wordt gekeken naar Stiksofdioxide (NO₂). NO₂ kent een jaargemiddelde norm van 40 µg/m³. In het projectgebied is sprake van twee normen, ruim 11 µg/m³ (geel op onderstaande uitsnede van de kaart van Atlas van de leefomgeving) en ruim 12 in het iets donkere geleurde deel.



Gesteld kan worden dat de ontwikkelingen in het plan niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast blijkt het verschillende kaartmateriaal dat de luchtkwaliteit in het projectgebied binnen de daarvoor gestelde normen blijft. Op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer kan het initiatief zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.9 Parkeren

De parkeernormen zijn in de gemeente Gemert-Bakel opgenomen in het paraplu bestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel, vastgesteld door de gemeenteraad op 23 januari 2018. Ingevolge artikel 5.1 van de planregels wordt voldaan aan de parkeernorm als voldaan wordt aan de regels van Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Verder stelt het voornoemde artikel dat: 'indien deze beleidsregel gedurende de werking van dit plan wordt gewijzigd, aan de gewijzigde beleidsregel dient te worden voldaan'. Er is nog geen nieuw parkeerbeleid vastgesteld.

Het projectgebied is gelegen in het gebied dat in de Beleidsregel is aangeduid als 'centrum Bakel'. Een proeflokaal wordt niet genoemd in de beleidsregel. Een proeflokaal sluit qua parkeren aan bij een cafetaria /café. Voor een cafetaria /café in het 'centrum Bakel' zijn 5 parkeerplaatsen per 100 m2 BVO vereist. Het gebouw heeft een BVO van 415 m2. De parkeernorm wordt dan $4,15 \times 5 = 20,75$ parkeerplaatsen.

De parkeernota gaat uit van salderen. Dit betekent dat berekend wordt wat de nieuwe parkeerbehoefte minus de oude parkeerbehoefte is. Het verschil moet dan (extra) gerealiseerd worden.

De vorige gebruikers van het pand waren een jongerencentrum op Dorpsstraat 25 en een kinderdagopvang op Dorpsstraat 27. Het perceel kent en kende geen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het kinderdagverblijf heeft een norm van 1 parkeerplaats per 100 m2 bvo. Dit komt neer op 2 parkeerplaatsen. Het jongerencentrum is gelijk te schakelen met een café en heeft 5 parkeerplaatsen per 100 m2 bvo nodig. Dit betekent $2 \times 5,0$ is 10 parkeerplaatsen. In totaal hadden de vorige gebruikers 12 parkeerplaatsen nodig.

De nieuwe gebruikers zouden moeten voorzien in $21 - 12 = 9$ parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit is niet mogelijk. Zowel aan de Westzijde Sint Wilbertsplein als Oostzijde, Julianastraat zijn parkeerplaatsen in de openbare ruimte aanwezig. Met name op het Sint Wilbertsplein zijn veel parkeerplaatsen. Omdat parkeren op eigen terrein niet mogelijk is maar de parkeerdruk in het centrum van Bakel mede vanwege de vele

parkeerplaatsen nabij de kerk niet hoog is, kan worden uitgeweken naar de parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Gezien het voorgaande staat het aspect parkeren niet aan het initiatief in de weg.

5. Economische haalbaarheid

De realisatie van Bakels Genot vindt plaats onder verantwoording van de initiatiefnemers. Algemene (procedure)kosten die uit het project voortvloeien worden ten laste gebracht van de initiatiefnemers. Daarnaast worden in de te sluiten (anterieure) exploitatieovereenkomst alle op de initiatiefnemer te verhalen kosten opgenomen met betrekking tot de realisatie van het plan.

Voorafgaand aan het verlenen van de omgevingsvergunning moet door middel van een verhaalcontract de initiatiefnemer zich bereid verklaren om de voor vergoeding in aanmerking komende planschade volledig aan de gemeente te compenseren. Deze planschadeverhaalovereenkomst zal deel uitmaken van de (anterieure) exploitatieovereenkomst.

6. Conclusie

Door middel van deze ruimtelijke onderbouwing is de ruimtelijk en planologische haalbaarheid van onderhavig initiatief beoordeeld. Het plan voldoet aan de voorwaarden die gesteld worden in het Rijks-, Provinciaal-, en gemeentelijke beleid. Ruimtelijk past het plan binnen de visie van de gemeente Gemert-Bakel. De planlocatie is op verschillende planologisch en relevante milieuaspecten waaronder bodem, flora & fauna en externe veiligheid beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat de nieuwe functie van het voormalige schoolgebouw geen onevenredige schade toebrengt aan de aanwezige functies en waarden in en in de nabijheid van de planlocatie. Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat de functieverandering van het perceel, plaatselijk bekend als Dorpsstraat 25-27 te Bakel uit ruimtelijk oogpunt niet bezwaarlijk is.