

Inhoud

Inleiding	5
Relatie met reconstructie	6
Provinciaal beleid	6
Gemeentelijk beleid	6
Gebiedsoriëntatie	9
Projectoriëntatie	13
Financiële aspecten	17
Procedure	18
Afweging	19
Conclusie	21

Inleiding

De heer en mevrouw Kruijssen van Os, woonachtig Ripsestraat 6 te De Rips, hebben al geruime tijd geleden een plan ingediend voor de bouw van een hotel op het perceel Ripsestraat 6 in De Rips. Zij exploiteren op deze locatie thans een café/cafeteria annex zaal. Deze zaal zal worden gesloopt.

Met het plan is in het verleden bij de opstelling van het op 26 september 2002 vastgestelde bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' reeds rekening gehouden. Dit betekent dat het beoogde hotel, mits dit past binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en voldoet aan de in de matrix aangegeven dakhelling en goothoogte, op zich gerealiseerd zou kunnen worden.

Bij de verdere uitwerking van het bouwplan is echter gebleken, dat dit op basis van het programma van eisen, waarop een rendabele exploitatie van het hotel mogelijk moet zijn, volgens de matrix op de plankaart evenwel niet realiseerbaar is. Het bouwplan voor het hotel met 28 kamers is wel realiseerbaar indien de op de plankaart in de matrix aangegeven maximale goothoogte van 6 m' middels het toepassen van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 wordt verhoogd naar 8,55 m'. Om het plan te kunnen realiseren werd op 14 juli 2004 het bouwplan vergund.

Tegen dit besluit werd door twee omwonenden bezwaar aangetekend. Dit bezwaar betrof de in het bouwplan geplande goothoogte van ca 8,5 m' en het feit dat het plan niet voorzag in voldoende parkeerplaatsen. Dit bezwaar werd bij besluit van 10 mei 2005 gegrond verklaard en in vervolg daarop de bestreden bouwvergunning herroepen. Op deze datum is vervolgens met toepassing van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en artikel 2.5.30 van de Bouwverordening vrijstelling en bouwvergunning verleend voor de bouw van het hotel. Tegen dit besluit hebben de desbetreffende appellanten beroep bij de rechtbank aangetekend. Bij uitspraak van de rechtbank 7 februari 2006 is dit beroep gegrond verklaard en bepaald, dat de gemeente een nieuw besluit op bezwaar dient te nemen met inachtneming van hetgeen de rechtbank in de uitspraak heeft overwogen.

Zoals gesteld laat het op 26 september 2002 vastgestelde en op 6 mei 2003 onder nummer 869347 door Gedeputeerde Staten goedgekeurde bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' de realisatie van een horecabedrijf in de vorm van een hotel op het perceel Ripsestraat 6 toe. De gebouwen dienen dan wel gesitueerd te zijn binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en te voldoen aan de op de op de plankaart aangegeven matrix waarin maatvoering omtrent maximale goothoogte en dakhelling is opgenomen.

Omdat het thans voorliggende bouwplan niet past binnen de op de plankaart aangegeven maximale goothoogte en de rechtbank op 7 februari 2006 heeft bepaald dat de gemeente een nieuw besluit op bezwaar dient te nemen is in een overleg met de initiatiefnemers op 22 maart 2006 besproken dat voor het project deze vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 der Wet op de Ruimtelijke Ordening zou worden opgestart. De provincie heeft daartoe op 23 maart 2006 ambtelijk laten weten, dat toepassing past binnen de lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2 zoals bij besluit van 9 maart 2004 door Gedeputeerde Staten is vastgesteld.

Het bouwplan is reeds op 2 februari 2005 door welstand akkoord bevonden en past binnen het op 26 september 2002 door de raad vastgestelde beeldkwaliteitplan Kom De Rips zoals dat in de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan omtrent de bestemming 'Horeca' is aangehaald.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het bouwperceel Ripsestraat 6 waarop een hotel met 28 kamers zal worden gebouwd.

Daarnaast hebben initiatiefnemers separaat een bouwplan ingediend voor de bouw van een serre. Dit plan past niet binnen het op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan aangegeven bouwvlak. Hiertoe is eerder het voornemen uitgesproken om vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 te verlenen. Tegen dit besluit is door een omwonende een zienswijze ingediend waarin erop is gewezen, dat toepassing lid 3 niet juist is. Vastgesteld is dat dit inderdaad het geval is en voor dit plan een procedure ex artikel 19 lid 2 dient te worden gevolgd. Om praktische redenen ligt het voor de hand om beide plannen op te nemen in één vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2.

Relatie met reconstructie

In het Reconstructieplan 'De Peel' wordt het volgende gememoreerd:
"De Peel kent verschillende typen verblijfsaccommodaties, maar die zijn niet altijd van een kwalitatief hoog niveau. Door de vergrijzing neemt het aantal korte vakanties toe. Deze groep ouderen is niet gebonden aan het hoogseizoen, gaat relatief veel op vakantie in eigen land, vraagt een goede kwaliteit van voorzieningen en heeft redelijk veel geld te besteden. Er is daarom vraag naar een algehele kwaliteitsverbetering van verblijfsrecreatie".
Het plan dient ter verbetering van de bedrijfsvoering van het horecabedrijf en ter voldoening aan de vraag naar hotelaccommodatie in De Rips op grond van het Reconstructieplan en het gemeentelijk beleid inzake toerisme en recreatie. Op dit moment is er slechts sprake van een bed-and-breakfast voorziening aan de Ripsestraat. Het hotel zal worden gebruikt door toeristen die per fiets de fraaie omgeving van De Rips willen bezoeken. Daarnaast is er sprake van verzoeken vanuit vliegbasis Volkel en de relatief nabijgelegen Groep Geleide Wapens uit de Peel inzake huisvesting van tijdelijk op de bases geplaatste medewerkers.

Provinciaal beleid

Het provinciale beleid, zoals dat is opgenomen in het streekplan 2002, is gericht op 'inbreiding gaat voor uitbreiding'. Het plan omvat een hotel waarvan de goothoogte afwijkt van de maat zoals deze in het vigerende bestemmingsplan op de onderhavige locatie op de plankaart is bepaald. Artikel 2 onder c van de door Gedeputeerde Staten op 9 maart 2004 vastgestelde lijst van gevallen ex artikel 19 lid 2 bepaalt, dat voor het bouwen of uitbreiden van een gebouw ten behoeve van een centrumvoorziening in afwijking van een in het bestemmingsplan gehanteerde maat en/of afwijking van een in het bestemmingsplan opgenomen bouwvlak, mits naar aard, schaal en omvang passend bij de kern, vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 kan worden verleend.

Het bouwplan is op 2 februari 2005 door Welstand akkoord bevonden waardoor dit voldoet aan de criteria zoals deze in het beeldkwaliteitplan Kom De Rips als onderdeel van het vigerende bestemmingsplan en als onderdeel van de op 23 juni 2004 door de raad vastgestelde Welstandsnota zijn gesteld.

Daarmee voldoet het plan aan de criteria die de provincie in het kader van toepassing van vrijstelling ex artikel 19 lid 2 stelt en is het plan in overeenstemming met het provinciale beleid.

Inmiddels is op 16 mei 2006 een aangepaste limitatieve lijst door gedeputeerde Staten vastgesteld waarin onder andere is bepaald dat voor her realiseren van een uitbreiding van een gebouw ten behoeve voor een horecafunctie toepassing van artikel 19 lid 2 mogelijk is. Het bouwplan voor een serre, waarbij het bouwvlak op de plankaart met 3.20 m² wordt overschreden, past binnen dit beleid.

Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

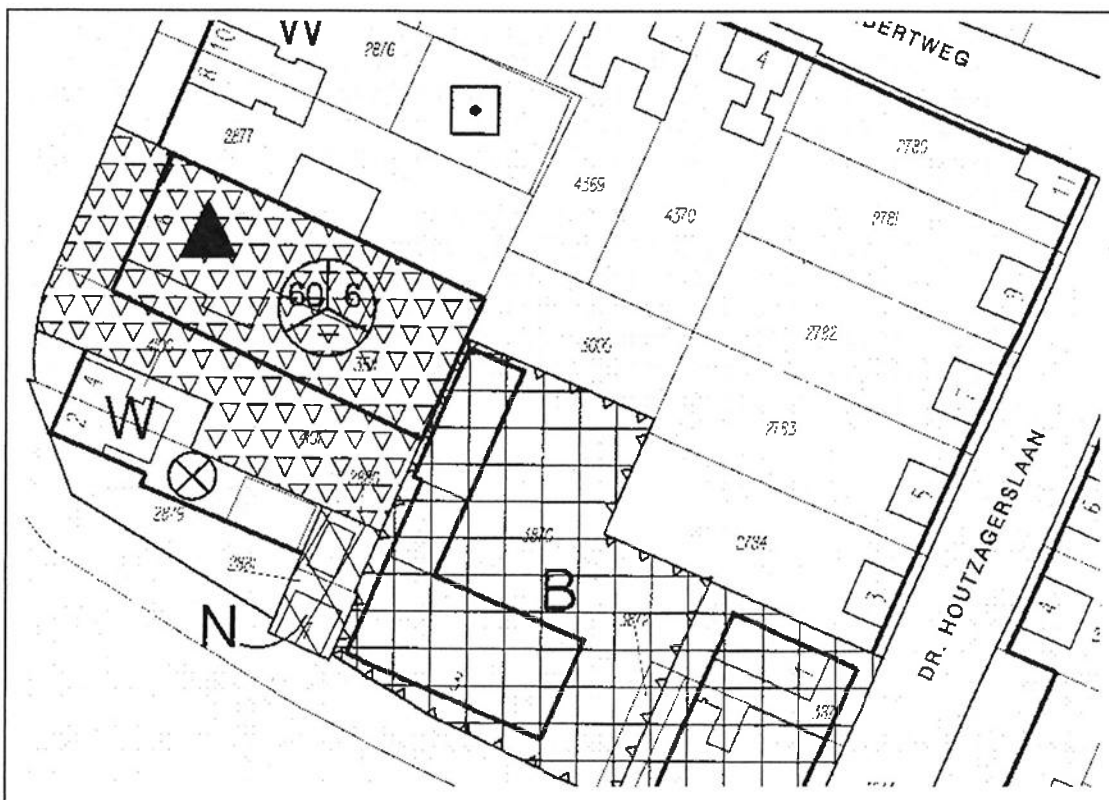
De locatie Ripsestraat 6 in De Rips is gelegen binnen het plangebied van bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' en is bestemd als 'Horeca' met op de plankaart de indicatie 'wonen toegestaan'. Het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is op 26 september 2002 door de gemeenteraad vastgesteld en op 6 mei 2003 door Gedeputeerde Staten, onder meer voor wat betreft het onderhavige planonderdeel, goedgekeurd.

Met de bouw van het hotel was reeds bij de voorbereiding van het bestemmingsplan rekening gehouden en in het plan meegenomen in die zin, dat op basis van de inspraakreactie van de exploitant het bouwvlak zo is bepaald dat de nieuwbouw van het hotel op Basis van de op dat moment beschikbare bouwtekeningen daarin zou passen. Middels een matrix op de plankaart is de maatvoering aangaande de dakhelling en de goothoogte van het op te richten gebouw bepaald.

Dit betekent dat op grond van deze bestemming de bouw van een hotel op zich mogelijk is mits het plan past binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak en voldoet aan de maatvoering zoals deze in de op de plankaart opgenomen matrix is bepaald.

Het onderhavige bouwplan, zoals dat door Welstand akkoord bevonden is, past echter niet in het bestemmingsplan daar dit plan uit gaat van een maximale goothoogte van 8,80 m² in plaats van 6 m² zoals in de matrix op de plankaart is aangegeven. Deze afwijkende maximale goothoogte is de reden dat ter realisatie van het bouwplan het doorlopen van deze vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 der WRO noodzakelijk is.

Daarnaast is een plan voor de bouw van een serre meegenomen. Dit plan is in strijd met het vigerende bestemmingsplan omdat dit niet past binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Deze overschrijding van het bouwvlak is tevens de reden voor het doorlopen van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2.



Uitsnede plankaart bestemmingsplan Bakel. Milheeze en De Rips

Beleidsnotitie

Op 27 mei 2004 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie-Plus vastgesteld. De Structuurvisie-Plus is een instrument waarmee de gemeente veranderingen in een juiste richting kan sturen.

De Structuurvisie-plus vormt een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Ten aanzien van die ontwikkelingen is een aantal doelstellingen in de Structuurvisie-plus opgenomen.

Aangaande recreatie en toerisme is de doelstelling het stimuleren van de kwalitatieve en kwantitatieve groei van de mogelijkheden voor recreatie en toerisme waarbij de potenties van passanten-, dag- en verblijfsrecreatie benut worden. Het realiseren van een verblijfsrecreatieve accommodatie past binnen deze doelstelling van het beleid. Ook het bouwplan voor een serre, welke gebruikt gaat worden als restaurant, past binnen het toeristisch-recreatief beleid van de gemeente. Beide plannen dragen bij tot een versterking van de positie van De Rips op het vlak van toerisme en recreatie.

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het collegebesluit van 22 augustus 2006 betreffende de realisatie van hotel de Viersprong Ripsestraat 6 in De Rips

Bestuurlijk standpunt college

Het plan voor realisatie van het hotel is reeds mogelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'. Er is derhalve sprake van een positieve bestemming. Dit gegeven, samen met een overwegend positief welstandadvies (akkoord) heeft ertoe geleid dat het college van burgemeester en wethouders op 14 juli 2004 bouwvergunning heeft verleend voor het bouwen van een hotel op het perceel plaatselijk bekend als Ripsestraat 6 in De Rips. Inmiddels heeft de commissie welstand het bouwplan op 2 februari 2005 akkoord bevonden. Naar aanleiding van de doorgevoerde aanpassing is de commissie welstand van oordeel dat het bouwplan onverkort voldoet aan de redelijke eisen van welstand.

Voor de bouw van een serre voor het gebruik als restaurant werd eerder het voornemen uitgesproken om daartoe vrijstelling te verlenen op grond van artikel 19 lid 3. Tegen dit besluit werd een zienswijze ingediend met als strekking dat deze vrijstellingsprocedure niet kan worden toegepast op een uitbreiding buiten het bouwvlak en de vrijstelling ex artikel 19 lid 3 niet verleend kan worden. Nadere bestudering van deze zienswijze heeft uitgewezen, dat toepassing van artikel 19 lid 3 niet mogelijk is en dat daarvoor een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 gevoerd dient te worden. Op grond van het besluit van Gedeputeerde Staten van 16 mei 2006 past dit binnen de limitatieve lijst omtrent de regeling categorieën van gevallen ex artikel 19 lid 2 van de provincie 2006.

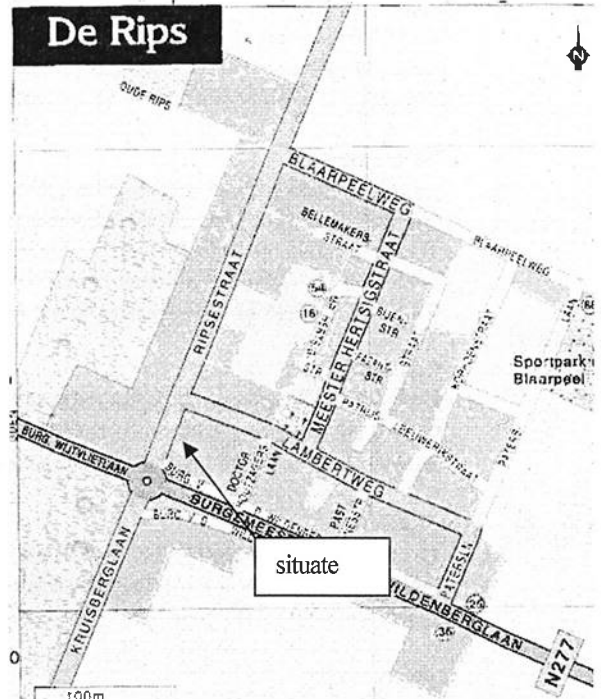
Gebiedsoriëntatie

Stedenbouwkundig

In de Peel liggen bij de oude veenontginningsgebieden en bosbouwlocaties de kernen. Vanuit deze kernen is de Peel ontstaan. (Bron: Provincie Noord Brabant, Provinciaal uitwerkingsplan Zuid-oost- Brabant). Deze dorpskernen liggen op relatief korte afstand van elkaar, afgewisseld door de beslotenheid van boscomplexen.

De geschiedenis van De Rips is nog maar kort. Als een ontginningsdorp ontstaan aan het eind van de 19^e eeuw. In 1875 kwam de schapenboerderij De Rips gereed. Naast enkele houten en lemen hutten was dit de enige woning in de Peel. De ontginningen in de Peel begonnen en trokken meer bewoners aan. Mede dankzij de Nederlandse Heide Mij. werden grote gebieden gecultiveerd en bossen aangeplant. Het duurde nog tot 1921 eer de Parochie Rips werd opgericht.

Het dorp De Rips is dus een relatief jong dorp en is genoemd naar een grenspaal (de Ripse Paal). Deze paal was een van de vroegere grensmarkeringen (de oudste kaart waarop deze paal voorkomt, dateert van 1669) en stond in de nabijheid van het huidige dorp. Het dorp is ontstaan als nederzetting van twee boerderijen tijdens de grootschalige ontginning van de Peel voor de bosbouw aan het begin van de vorige eeuw. De hoofdfunctie van het kerkdorp De Rips is gericht op wonen. De parochie De Rips werd in 1920 gesticht, hetgeen een positieve uitwerking had op de ontwikkeling van het dorp. Er werden woningwoningen gebouwd en winkels en bedrijfjes geopend. Na de Tweede Wereldoorlog groeide De Rips uit tot verzorgingscentrum voor de omgeving en werd het vooral een woonwijk. Het dorp is evenwel niet beduidend groter geworden. De sterke geometrische structuur van het omliggende landschap is bepalend voor de structuur van het dorp. Aan de oostzijde van de kom van De Rips aan de Leeuwerikstraat en de Korhoenstraat ligt een woonwijk die de afgelopen jaren gerealiseerd is. Het gebied Leeuwerikstraat- Korhoenstraat zal in de toekomst verder als woongebied worden ontwikkeld op de wijze zoals deze in de op 27 mei 2004 vastgestelde Structuurvisie-plus van de gemeente Gemert-Bakel is opgenomen. De kom van De Rips zelf bestaat uit voornamelijk woningbouw. Aan de centraal in de kom gelegen pleinachtige Meester Herzigstraat liggen een aantal centrale voorzieningen van het dorp zoals de kerk, het dorps huis en de school. Ook ligt aan deze straat in een parkachtig gebied de begraafplaats. Op een perceel tussen de kerk en het dorps huis is het woonzorgcomplex in aanbouw. De Burgemeester van den Wildenberglaan, beter bekend als de Middenpeelweg, is één van de oudste wegen in De Rips die de verbinding vormde tussen een aantal kernen in het gebied van de Peel. Langs deze weg ontstond lintbebouwing. De bebouwingslinten langs deze weg bestaan voornamelijk uit woonbebouwing en gedeeltelijk uit kleine bedrijven/industrie met daarbij behorende bedrijfswoningen. Dit geldt ook voor de Ripsestraat. Dit is een karakteristieke straat omzoomd door relatief sterk beeldbepalende bomen en waaraan een aantal vrijstaande woningen op relatief ruime kavels zijn gelegen. Op de hoek van de Ripsestraat en de Burgemeester Wijtvlietlaan staan de opvallende gebouwen van het veevoederbedrijf. Aan de andere zijde van de Ripsestraat daar tegenover staat het huidige eetcafé en zalencomplex de Viersprong. Op deze locatie is de bouw van het hotel en de serre voorzien. Voor het kerkdorp De Rips geldt het beeldkwaliteitplan Kom De Rips. Dit is gelijktijdig met het vigerende bestemmingsplan op 26 september 2002 door de raad vastgesteld.



Natuur en landschap

Onderhavige locatie is gelegen nabij het natuurgebied 'De Stippelberg'. Een uitloper daarvan reikt tot aan de overzijde van de Burgemeester Wijtvljetlaan. De Ripsestraat is een straat die zoals kenmerkend voor heel De Rips, met bomen is omzoomd en derhalve een kenmerkende radiaal vormt.

Bedrijvigheid

Aan de oostzijde van de Korhoenstraat nabij de Blaarpeelweg ligt een klein bedrijventerreintje. Hierop zijn een automobielbedrijf en twee installatiebedrijven gevestigd. Ook nabij de rotonde in de kruising Burg. van den Wildenberglaan en Ripsestraat zijn een paar bedrijven gesitueerd waaronder een veevoederbedrijf en een meubelfabriek. Aan de Ripsestraat 8 is naast het onderhavige bouwperceel een handel in oldtimer motorfietsen met reparatiewerkplaats gevestigd als een aan huis gebonden bedrijf.

Cultuurhistorie

De Ripsestraat is één van de oudste straten van De Rips, waarlangs zich bebouwing ontwikkelde. De straat kent een dichte laanbeplanting die in sterke mate het straatbeeld bepaald. Het dorp is begin 20^{ste} eeuw gesticht ten behoeve van werkers in de Peel, over het algemeen voor aanleg van bossen.

Archeologie

Het perceel ligt op grond van de IKAW waardenkaart niet in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Hierbij wordt opgemerkt, dat het gaat om vervangende nieuwbouw waarbij het huidige zalencentrum zal worden gesloopt.

Infrastructuur

Het kerkdorp De Rips kent van oudsher een assenkruis als infrastructuur. De kruising wordt gevormd door de rotonde in de Burg. van den Wildenberglaan- Burg. Wijtvljetlaan (Middenpeelweg N277) en Kruisberglaan- Ripsestraat. De locatie ligt in de onmiddellijke nabijheid van deze kruising.

Milieu (water, geluid, energie, bodem, veiligheid)

Water

De gemeente Gemert-Bakel houdt bij nieuwbouwprojecten rekening met de beleidsuitgangspunten duurzaam omgaan met water van het Waterschap Aa en Maas zoals als volgt is weergegeven.

1. Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater.

Bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil afvalwater en (schoon) hemelwater. Het schone en vuile water worden daarbij gescheiden aangeboden aan de riolering. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is.

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitloegbare of uitspoelbare bouwmaterialen worden toegepast.

2. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer".

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden. Zie bijlage 2 voor een gedetailleerdere uitwerking van dit beleidsuitgangspunt.

3. Hydrologisch neutraal bouwen.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voorkomt, 32,6 mm neerslag valt in 1 uur tijd en binnen 4 uur totaal 42,9 mm.

De te realiseren waterbergingsruimte bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,043m.

Het plan omvat de bouw van een hotel op een plaats waar het huidige zalencentrum zal worden gesloopt. De huidige parkeerplaats blijft gehandhaafd in die zin dat deze op een andere wijze zal worden ingericht. Dit betekent dat aangaande het verhard oppervlak op het perceel geen onevenredige wijziging zal plaatsvinden.

Geluid

Het te bouwen hotel ligt aan de Ripsestraat die is ingericht als zogenaamde 30 km- zone. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

Veiligheid

In De Rips wordt onderscheid gemaakt tussen bedrijven die zijn gesitueerd tussen de bestaande woonbebouwing en bedrijven op een bedrijventerrein. Tussen de woonbebouwing zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar. Een hotel valt binnen de categorie 2. Bovendien is bestemmingsplantechnisch op onderhavige locatie reeds voorzien in een horecafunctie. Voorliggend plan verandert niets aan die situatie.

Het perceel en de daarop bevindende parkeerplaats zal op een sociaal- veilige wijze worden ingericht.

Luchtkwaliteit

Besluit Luchtkwaliteit 2005

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

Nieuwe wetgeving

Ministerie van VROM is bezig om het Besluit Luchtkwaliteit 2005 aan te passen met name t.a.v. de ontkoppeling. Nederland heeft in de Wetgeving Ruimtelijke Ordening, de normen voor luchtkwaliteit gekoppeld. De Europese Unie schrijft echter zo'n koppeling niet voor. Het ministerie van VROM heeft de gevolgen van ontkoppeling bekeken en heeft men gekozen voor een flexibele ontkoppeling of koppeling op afstand. Deze koppeling komt in het wetsvoorstel voor de Wet luchtkwaliteit tot uitdrukking in:

- De programma-aanpak

Het wetsvoorstel stelt, dat er geen individuele bouwprojecten aan de normen voor luchtkwaliteit worden getoetst. In de plaats daarvan worden ze getoetst aan programma's voor gebieden. In deze programma's worden maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit én belangrijke ruimtelijke investeringen samengebracht.

- De term 'in betekenende mate'

Het wetsvoorstel beperkt zich tot ruimtelijke projecten die 'in betekenende mate' bijdragen aan de problemen met luchtkwaliteit. Bestuursorganen hoeven alleen nog na te gaan of een voorgenomen project 'in betekenende mate' de grenswaarde (dreigt) te overschrijden. Draagt een project niet of nauwelijks bij aan luchtverontreiniging, dan is er geen belemmering voor.

-wetsvoorstel

Inmiddels heeft het kabinet met het wetsvoorstel Luchtkwaliteit. Kern van deze wet zal zijn de programmatische aanpak in de vorm van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) waarin het rijk een reeks van maatregelen neemt om de luchtkwaliteit in Nederland te verbeteren. Zo is de verwachting dat meer dan 95% van de projecten doorgang zal kunnen vinden en et name zouden woningbouwprojecten tot 2000 woningen gewoon doorgang kunnen vinden. Deze projecten vallen onder de maximale grens van projecten die niet in betekenende mate bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

De gemeente Gemert-Bakel is gelegen in het SRE-werkgebied. Het SRE heeft in juni 2005 als onderdeel van de Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005 het deelrapport gemeente Gemert-Bakel uitgebracht. Uit het bij dit rapport behorende onderzoek is gebleken, dat voor wat betreft de gemeente Gemert-Bakel geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties van alle in voornoemd besluit aan de orde zijnde stoffen. Uit de rapportage kan worden geconcludeerd dat er overal in de gemeente voldaan wordt aan de luchtkwaliteitsnormen. Overigens zal de Milieudienst SRE medio 2006 een aanvullend rapport uitbrengen op basis van het Besluit luchtkwaliteit 2005.

Plan

Het onderhavige plan aangaande het hotel omvat uitsluitend de aanpassing van de goothoogte van een bouwplan voor een hotel dat op zich niet strijdig is met het vigerende bestemmingsplan. Aangaande de serre gaat het om de bouw van een serre van 3.20 m¹ breed ter plaatse van het huidige terras. Wat betreft het aspect luchtkwaliteit betekent dit plan geen wijziging van de situatie welke in planologisch opzicht als bestaand geldt.

Conclusie

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het collegebesluit van 22 augustus 2006 betreffende de realisatie van hotel de Viersprong Ripsestraat 6 in De Rips

Uit de Rapportage Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2005 blijkt dat geen sprake is van overschrijdingen van het jaargemiddelde concentraties. Op grond van het feit, dat het onderhavige plan slechts voorziet in een ruimere maat aangaande de goothoogte en het plan voor een hotel op zich reeds te realiseren zou zijn op grond van het vigerende plan, betekent dat het plan in vergelijking tot de bestaande situatie niet in betekenende mate bijdraagt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Projectoriëntatie

Natuur en landschap

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van De Rips. Hierin dient veel aandacht besteed te worden aan de groenvoorzieningen en met name de bomen aan de karakteristieke Ripsestraat. Onder meer op grond van de nota '7 dorpen in het groen' zijn bomen een onderdeel van de groene ruimte, zo ook in de tuinen langs de Ripsestraat. Hierbij geldt in het bijzonder, dat het te bouwen hotel, omdat dit gelegen zal zijn in de onmiddellijke nabijheid van een uitloper van het natuurgebied De Stippelberg, onder andere een verblijfsfunctie zal hebben voor toeristen en recreanten die in het natuurgebied Stippelberg rondom De Rips komen fietsen en recreëren.

Milieu (water, geluid, energie, bodem, veiligheid)

Water

Het project houdt rekening met de beleidsuitgangspunten van het Waterschap Aa en Maas omtrent scheiding van afval water en regenwater en het hydrologisch neutraal bouwen.

Dit laatste wil zeggen dat gestreefd wordt naar opvang van regenwater, ook vanaf de daken, binnen het plangebied door infiltratie en buffering.

De op te richten bebouwing bestaat uit een gebouw waarin een hotel zal worden ondergebracht. Deze vrijstellingsprocedure voorziet in een verhoging van de maat van de maximale goothoogte van het gebouw. In ruimtelijke zin aangaande de maat van de oppervlakte van het te bebouwen vlak verandert er niets ten opzichte van de situatie zoals deze geldt in het vigerende bestemmingsplan.

Het perceel is voorzien van een aansluiting op het gemengd rioelstelsel dat middels een gemaal met persleiding loost op de waterzuivering van het waterschap Aa en Maas, gelegen aan de Oude Rips. Het plan voorziet niet in een uitbreiding van de verharding. Er dient niet méér hemelwater afgevoerd te worden als gevolg van een toename van verharding.

Geluid

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning ten aanzien van eventuele geluidhinder voor het gebruik van de huidige zaal. Deze zaalfunctie komt met de realisatie van het hotel grotendeels te vervallen. De bouw van het hotel zal een vermindering betekenen van de geluidsoverlast die de huidige zaal betekent voor de omwonenden.

Bodem

Aangaande de herbouw van bebouwing op het onderhavige perceel verandert er niets aan de situatie zoals deze is bepaald op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan. Het plan voorziet louter in een verhoging van de maximale goothoogte zoals deze is aangeduid op de plankaart.

Flora en fauna

Het bouwperceel heeft momenteel de bestemmingen 'Horeca'. Deze bestemming blijft gehandhaafd. Binnen de perceelgrens zijn geen natuurwaarden aanwezig.

Veiligheid

Het op te richten hotel zal voldoen aan het politiekeurmerk veilig wonen. Het perceel zal op een sociaal- en verkeersveilige manier worden ingericht. Daarbij is speciaal aandacht besteed aan de verkeerscirculatie en de inrichting van de parkeerplaatsen waarbij tevens is voorzien in een ontsluiting via het perceel aan de Burgemeester van den Wildenberglaan waar 16 appartementen worden gebouwd.

Cultuurhistorie

Het perceel is gelegen binnen de bebouwde kom van De Rips. Binnen de bebouwde kom van De Rips dient veel aandacht besteed te worden aan groen, met name bomen. Onder meer op grond van de nota '7 dorpen in het groen' zijn bomen een onderdeel van de groene ruimte in de tuinen langs de Ripsestraat. Nieuwbouw aan de Ripsestraat dient het karakter te behouden van een straat met boombeplanting. In het beeldkwaliteitplan is dat gespecificeerd. De massa van de bomen dient te concurreren met de massa van de bebouwing. Met de overschrijding van de goothoogte overstijgt de bebouwing geenszins de massa van de bomen op het perceel. De massa blijft in proportie door het terugliggende karakter van de tweede en derde bouwlaag. Hiermee is de bouwmassa gedrukt, oogt het bouwwerk speelser en vriendelijker en is tegemoetgekomen aan het belang van de omwonenden.

Stedenbouwkundig

Concrete afwijking t.o.v. het geldende bestemmingsplan

De percelen sectie A nummers 3511 en 4101 hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003, de bestemming 'Horeca' met op eerstgenoemde perceel aangegeven de indicatie 'wonen toegestaan'.

Op de plankaart staat een matrix waarin is bepaald dat de maximale goothoogte 6 m' en de maximale dakhelling 60° mag bedragen.

De bestemming van het perceel blijft ongewijzigd. De nadere uitwerking van het bouwplan noopt tot het bepalen van een maximale goothoogte van 8,80 m'. Deze maat overschrijdt de maat die op de plankaart is geïndiceerd. Deze verhoging van de maximale goothoogte is uitsluitend de reden, dat ter realisatie van het bouwplan het doorlopen van de procedure op grond van artikel 19 lid 2 van de Wet Ruimtelijke Ordening noodzakelijk is.

Op zich is de realisatie van het hotel op grond van het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk mits de maximale goothoogte 6 m' en maximale dakhelling 60° bedraagt. Het onderhavige bouwplan voldoet daar niet aan. Dit is de reden van deze vrijstellingsprocedure waarbij het uitsluitend gaat om verhoging van de maximale goothoogte van 6 m' naar 8,55 m' (hoogte boeiboard) en een goothoogte van 8,80 m' conform de definitie zoals deze geldt in het als zodanig geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips- herziening ex artikel 30'. In dit kader kan ook niet gesproken worden van een onevenredige vergroting van geluids- en parkeeroverlast, inkijk en aantasting van privacy met als gevolg een vermindering van het woongenot.

Wat betreft het bouwplan van de serre gaat het om een afwijking van 3.20 m' van het bouwlak zoals dat op de plankaart van het vigerende bestemmingsplan is aangegeven.

Bouwplan

Het bouwplan voor het hotel dient te voldoen aan de regelgeving zoals deze in de Woningwet en het Bouwbesluit is bepaald. Deze regelgeving voorziet in de mogelijkheid tot het nemen van bouwkundige maatregelen om genoemde aantasting tot een minimum te beperken.

Opgemerkt wordt, dat het hotel op de perceelgrens van het perceel Ripsestraat 8 gebouwd wordt. Op een gedeelte van deze perceelgrens staat een bijbouw behorende bij het woonhuis Ripsestraat 8 waar een reparatiewerkplaats is gevestigd. Het gebouw van het hotel zal de lichtinval in de tuin van bedoeld perceel verminderen waardoor de schaduwwerking iets zal toenemen. Daartoe is een schaduwkegelberekening gemaakt waarvan het resultaat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

Overigens geeft artikel 49 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de mogelijkheid tot het indienen van een planschadeverzoek.

Gebleken is, dat bij de toetsing van het bouwplan de definiëring van het begrip goothoogte een probleem geeft. In de herziening van het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips- herziening ex artikel 30' is de omschrijving van het begrip 'goothoogte' als volgt gewijzigd:

goothoogte van gebouwen: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel en het dakvlak, met dien verstande dat goten van dakkapellen met een kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden. Dit begrip dient in dit plan als zodanig geïnterpreteerd te worden. Dit impliceert dat in het onderhavige bouwplan gesproken dient te worden van een goothoogte van 8,80 m'.

In het onderhavige plan wordt op zich wel voldaan aan de norm van de maximale goothoogte van 6 m' maar echter in een vorm die niet traditioneel is. Het bouwplan heeft immers een vorm van een dakconstructie, die niet bestaat uit dakvlakken maar uit een dakopbouw binnen de contouren van de maximaal toegestane daklijn.

Het bouwplan voor de serre omvat een verlegging van de voorgevelrooilijn van 3.20 m' ten opzichte van de bouwgrens aan de straatzijde van het bouwvlak daar waar nu het terras is ingericht. De serre zal worden gebruikt als restaurant.

Beeldkwaliteit

Bij de beoordeling van het plan geldt het op 26 september 2002 vastgestelde beeldkwaliteitplan voor de kom van De Rips als uitgangspunt. Omtrent het nieuwbouwproject van het hotel heeft tussen de architect en de gemeente Gemert-Bakel uitvoerig overleg plaats gehad omtrent de inpassing van het gebouw in de omgeving en het straat en bebouwingsbeeld van de Ripsestraat. Ook in het kader van de welstandsbeoordeling is daarover uitvoerig van gedachten gewisseld. Het bouwplan is getoetst aan het beeldkwaliteitplan voor de kom van De Rips dat als onderdeel van de Welstandsnota een complementaire functie heeft naar het vigerende bestemmingsplan. Gebleken is, dat het bouwplan voldoet aan het beeldkwaliteitplan en dat het bouwplan inmiddels op 2 februari 2005 door Welstand akkoord bevonden is.

Parkeren

Gebleken is, dat het aantal in het bouwplan opgenomen parkeerplaatsen niet geheel voldoet aan de normen die voor een hotel als zodanig gesteld dienen te worden.

Op basis van berekeningen zijn ten behoeve van het verbouwplan minimaal 34 parkeerplaatsen benodigd om de parkeervraag op te kunnen vangen. In het ontwerp van de architect van 29 maart 2006 is voorzien in de aanleg van 26 parkeerplaatsen op eigen terrein. In de openbare ruimte dient daarom gezocht te worden naar 8 parkeerplaatsen, die redelijkerwijs toegeschreven in gebruik kunnen worden aan het hotel. Om de ontwikkelingen aangaande het hotel niet te frustreren is het college voornemens om deze 8 parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte in het kader van de herinrichting van de Ripsestraat.

Bij nadere beschouwing kunnen parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Ripsestraat redelijkerwijs worden toegewezen aan het hotel:

- het hotel en de parkeerplaatsen liggen in het verlengde aan diezelfde straat.
- de parkeerplaatsen liggen binnen een straal van 100 meter.
- het naar verhouding beperkte aantal woonadressen in de directe omgeving in combinatie met de grote percelen (stedenbouwkundig inrichting en opzet) hebben tot gevolg dat deze bewoners vrijwel geen gebruik zullen maken van de nieuwe parkeerplaatsen omdat er sprake is van parkeervoorzieningen op eigen terrein. Momenteel zijn er geen (openbare) parkeerplaatsen aan de Ripsestraat en worden deze als zodanig ook niet 'gemist'.

Het inrichten van parkeerplaatsen in de openbare ruimte aan de Ripsestraat is op basis van de bestemming 'Verblijfsdoeleinden' niet strijdig met het vigerende bestemmingsplan. Op grond van de bestemming geeft de ruimte in de Ripsestraat de mogelijkheid tot het maken van een herinrichtingsplan waarin het benodigde aantal parkeerplaatsen zou kunnen worden gerealiseerd, zonder dat er grondaankopen gedaan hoeven te worden. De aanleg van parkeerplaatsen betekent een versmalling van de Ripsestraat, echter zonder dat er afbreuk wordt gedaan wordt gedaan in de mogelijkheid om de straat in twee richtingen te kunnen berijden en betekent tegelijk een snelheidsverlagend effect voor het verkeer hetgeen de verkeersveiligheid bevordert. Dit dient op een Duurzaam Verkeersveilige wijze te gebeuren.

De verwachte kosten van een sobere herinrichting liggen om en nabij de € 40.000,- en komen voor rekening van initiatiefnemer.

Het doel van de te nemen maatregel is om parkeerdruk in de omgeving van het hotel niet onevenredig te laten toenemen en tot een minimum te beperken.

Het bouwplan voor de serre betekent geen onevenredige verslechtering van de parkeerdruk daar het gaat om een meer aantrekkelijker inrichting van het restaurant.

Rijrichting

Ten opzichte van de eerdere plannen is éénrichtingverkeer ingesteld op eigen terrein. Dit is mogelijk omdat aansluiting kan worden gezocht bij het plan voor de bouw van 16 appartementen aan de zuidoost zijde van het plangebied. Op deze wijze kan op het eigen perceel éénrichtingverkeer worden ingesteld waarbij de toegang is gelegen aan de Ripsestraat en de uitrit is gelegen aan de Burg. van den Wildenberglaan. Hierdoor ontstaat een aanzienbare meer logische en verkeersveilige verkeerscirculatie.

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het collegebesluit van 22 augustus 2006 betreffende de realisatie van hotel de Viersprong Ripsestraat 6 in De Rips

Bedrijvigheid

Naast het perceel Ripsestraat 6 ligt op de hoek van de Burg. van den Wildenberglaan en de Ripsestraat op het perceel Ripsestraat 2 een woning waar op grond van het vigerende bestemmingsplan detailhandel is toegestaan. Op het perceel Ripsestraat 8 is een aan huis gebonden bedrijf in de vorm van een handel en reparatiewerkplaats voor oldtimer motoren gevestigd. Op grond van het bestemmingsplan zijn uitsluitend aan huis gebonden bedrijven toegestaan mits deze vallen onder categorie 1 en 2. Daarom is van dit bedrijf geen hinder te verwachten en staan dit de bouw van het hotel niet in de weg.

Infrastructuur

Het hotelgebouw zal worden gebouwd op een perceel gelegen aan de Ripsestraat. Het gebouw vervangt de huidige zaal die zal worden gesloopt. De ontsluiting van het terrein vindt plaats via de bestaande uitrit aan de Ripsestraat. Ter optimalisatie van de parkeermogelijkheden wordt een verbinding aangelegd tussen de parkeerplaats en de ontsluitingsweg van het naastliggende perceel aan de Burg. van den Wildenberglaan waar twee appartementengebouwen in aanbouw zijn.

Omdat de procedure tegen de verleende bouwvergunning onder andere ook was toegespitst op het voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor het hotel is aan dit aspect nadere aandacht besteed.

Zo is het inrichtingsplan van het perceel Ripsestraat 6 aangepast in die zin dat de parkeerplaatsen op een andere wijze zijn ingericht wat mogelijk bleek doordat met betrokken partijen overeenstemming werd bereikt omtrent de aanleg van een tweede ontsluiting naar de Burg. van den Wildenberglaan via de ontsluiting van de twee in aanbouw zijnde appartementengebouwen.

Daarnaast zijn de huidige parkeermogelijkheden aan de Ripsestraat kritisch bekeken. Dit heeft geresulteerd in de aanleg van 8 parkeerplaatsen in een herinrichtingsplan van de Ripsestraat.

Daarmee wordt voorzien in de aanleg van in totaal 34 parkeerplaatsen en is voldaan aan de parkeernorm zoals deze voortkomt uit de 'Aanbeveling voor Verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom 2004 (ASVV 2004) die geldt voor een hotel.

De bouw van de serre heeft geen beperkingen van het aantal parkeerplaatsen tot gevolg daar het plan zo is opgezet dat de acht voorziene parkeerplaatsen aan de voorzijde van het bedrijf blijven gehandhaafd.

Financiële aspecten

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel ten laste van de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager.

Procedure

Het onderhavige verzoek om het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 komt voort uit de uitspraak van de rechtbank te 's Hertogenbosch van 7 februari 2006 waarin is bepaald dat de gemeente Gemert-Bakel een nieuw besluit aangaande het verlenen van een bouwvergunning voor een hotel moet nemen met in acht neming van hetgeen in bedoelde uitspraak is overwogen.

Deze uitspraak komt voort uit een bezwaarprocedure die is gevoerd tegen de op 14 juli 2004 verleende bouwvergunning en het daarmee samenhangende besluit op bezwaar van 10 mei 2005 onder het gelijktijdig verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 der WRO. De rechter bleek van oordeel, dat niet kon worden volgehouden dat de bestreden besluiten voldoende zorgvuldig waren voorbereid en draagkrachtig waren gemotiveerd.

Om een nieuw besluit omtrent het verlenen van bouwvergunning voor het hotel te kunnen verlenen is in overleg met de initiatiefnemers besloten daarbij een procedure omtrent toepassing van vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 der WRO toe te passen. Met de provincie is inmiddels overeenstemming bereikt omtrent de toepassing van de vrijstellingsprocedure artikel 19 lid 2 omtrent de verhoging van de maximale goothoogte van 6 naar 8,80 m¹.

Voor het bouwplan van een serre hebben Burgemeester en Wethouders op 31 maart 2006 het voornemen uitgesproken om daarvoor vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 te verlenen. Nader bestudering van een ingediende zienswijze op dit besluit heeft uitgewezen, dat voor de bouw van de serre, waarbij het bouwvlak wordt overschreden, toepassing van vrijstelling ex artikel 19 lid 3 niet mogelijk is en dat daarvoor de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 de meest geëigende weg is. Om praktische reden, is gekozen voor een vrijstellingsprocedure voor zowel de bouw van het hotel als voor de bouw van de serre.

Omdat wegens een wetswijziging het doorlopen van een inspraaktraject niet langer noodzakelijk is en ook de gemeentelijke inspraakverordening inspraak niet verplicht stelt wordt thans uitgegaan van het besluit van burgemeester en wethouders van 16 mei 2006 omtrent het uitspreken van het voornemen om vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 van het vigerende bestemmingsplan te verlenen en het plan gedurende 6 weken ter inzage te leggen. Gedurende deze termijn kunnen zienswijzen worden ingediend.

Als laatste stap in deze procedure zullen Burgemeester en Wethouders met in acht name van eventueel in te dienen zienswijzen de gevraagde vrijstelling ex artikel 19 lid 2 en bouwvergunning ten behoeve voor de realisatie van dit project verlenen.

Afweging

- De onderhavige percelen hebben op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003, de bestemming 'Horeca' met gedeeltelijk de indicatie 'wonen toegestaan'. Op grond van deze bestemming is de bouw van een hotel mogelijk. Het bouwplan is echter in strijd met de maximale goothoogte zoals deze op de plankaart in de matrix is aangegeven.
- op de percelen staat een gebouw, waarin thans een café, een eetcafé en een zaal zijn gevestigd. Het is de bedoeling dat de zaal wordt gesloopt en op deze plaats het hotel zal worden gebouwd hetgeen niet in strijd is met het vigerende bestemmingsplan.
- bij de nadere uitwerking van het bouwplan is echter gebleken, dat het plan om financieel- economische redenen alleen realiseerbaar is wanneer de maximale goothoogte van 6 m¹ wordt verhoogd naar 8,80 m¹ hetgeen strijdig is met het vigerende bestemmingsplan en derhalve het doorlopen van deze vrijstellingsprocedure noodzakelijk maakt.
- het plan voorziet in een horecavoorziening in de nabijheid van het natuurgebied de Stippelberg waarbij een hotelaccommodatie en een aantrekkelijke serre met de functie van restaurant het dorp De Rips een impuls kan geven aan de verdere ontwikkeling van De Rips als centrum voor toerisme en recreatie hetgeen past in het gemeentelijk beleid op het gebied van toerisme en recreatie en past binnen het provinciaal beleid aangaande het Streekplan 2002 en het Reconstructieplan.
- het plan levert geen onevenredig nadelige milieutechnische effecten op en heeft geen onevenredig nadelige gevolgen voor de voor de omgeving van belang zijnde cultuurhistorische aspecten.
- Van enige vorm van parkeeroverlast in de omgeving is geen sprake daar het thans voorliggende plan voorziet in de aanleg van 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein met een dubbele ontsluitingsmogelijkheid naar zowel de Burg. van den Wildenberglaan en de Ripsestraat en de aanleg van 12 parkeerplaatsen aan de te reconstrueren Ripsestraat.
- het bouwplan werd eerder op 2 februari 2005 door welstand akkoord bevonden en voldoet aan de eisen zoals deze in het beeldkwaliteitplan als onderdeel van de welstandsnota zijn gesteld.
- Op 18 mei 2006 is mede naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank van 7 februari 2006 het voornemen uitgesproken om voor het door welstand akkoord bevonden bouwplan vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 te verlenen.
- Omtrent het toepassen van artikel 19 lid 2 heeft ambtelijk overleg met de Dienst Ruimte Omgeving en Verkeer van de provincie Noord-Brabant plaatsgehad omtrent de toepassing van deze procedure ex artikel 19 lid 2. Gebleken is dat het project voldoet aan de door de provincie opgestelde criteria zoals genoemd in de circulaire van 9 maart 2004.
- Het project is eerder voorgelegd aan het Dorpsoverleg De Rips om het draagvlak voor het project onder de inwoners van De Rips nader te peilen. Gebleken is dat het project kan rekenen op voldoende draagvlak vanuit de bevolking in De Rips.
- Op 31 maart 2006 is het voornemen uitgesproken om voor de bouw van een serre met restaurantfunctie vrijstelling op grond van artikel 19 lid 3 te verlenen.
- Gebleken is dat het doorlopen van deze procedure juridisch onjuist is gezien het feit dat het plan voorziet in een overschrijding van het bouwvlak en dat een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 lid 2 de juiste weg is.
- gebleken is dat de exploitanten van het bedrijf hoge waarde hechten aan de bouw van de serre omdat deze voorziet in een aantrekkelijke locatie voor een restaurant dat een belangrijke bijdrage levert in de exploitatie van het horeca bedrijf en zeker van belang is voor de periode dat de bestaande zaal buiten gebruik is en het hotel nog niet is gerealiseerd.
- het project levert een belangrijke bijdrage aan de in stand houding en bevordering van de leefbaarheid van De Rips als toeristisch recreatief centrum en genereert weliswaar in beperkte mate werkgelegenheid in het dorp.
- in combinatie met het plan voor de bouw van 16 appartementen aan de Burg. van den Wildenberglaan is door het invoeren van éénrichtingverkeer op het eigen perceel de aanleg van een verkeersontsluiting met een ingang aan de

Ruimtelijke onderbouwing behorende bij het collegebesluit van 22 augustus 2006 betreffende de realisatie van hotel de Viersprong Ripsestraat 6 in De Rips

Ripsestraat en een uitgang aan de Burg. van den Wildenberglaan mogelijk waardoor op dit perceel 22 parkeerplaatsen in te richten zijn.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat:

- realisatie van het plan is in beginsel op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips', zoals vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 6 mei 2003, in beginsel mogelijk.
- het plan voorziet in de bouw van een hotel dat past binnen het gemeentelijk beleid omtrent toerisme en recreatie en het provinciaal beleid hetgeen een impuls betekent voor het kerkdorp De Rips in het kader van genoemd beleid.
- het plan betreft uitsluitend een aanpassing van de maximale goothoogte om het bouwplan op een rendabele wijze te kunnen realiseren waarbij tevens een herbeoordeling dient plaats te vinden omtrent de parkeerproblematiek.
- het plan draagt bij tot behoud c.q. versterking van de leefbaarheid in De Rips en betekent een stimulans van De Rips als centrum voor toerisme en recreatie in de nabijheid van het natuurgebied de Stippelberg en genereert weliswaar in beperkte mate aanvullende werkgelegenheid.
- het plan betekent geen onevenredige aantasting van het straat en bebouwingsbeeld van de Ripsestraat ten opzichte van de bestaande situatie.
- met de provincie heeft ambtelijk overleg plaatsgehad over de toepassing van de vrijstellingsprocedure ex artikel 19 lid 2 waarbij gebleken is dat het past binnen de provinciale circulaire omtrent de lijst van gevallen van 9 maart 2004.
- omtrent het plan is van gedachten gewisseld met de Dorpsraad De Rips en gebleken is dat het plan kan rekenen op voldoende draagvlak van de zijde van de plaatselijke bevolking.

Het voorgaande is reden om voor het realiseren van het bouwproject voor het hotel aan de Ripsestraat in De Rips met een maximale goothoogte van 8,80 m' conform de begripsdefinitie in het geldende bestemmingsplan Bakel, Milheeze en De Rips – herziening ex artikel 30 alsmede de bouw van een serre met een breedte van circa 3,20 m' vrijstelling op grond van artikel 19 lid 2 te verlenen.

Gemert, 22 augustus 2006

RO/SPA

NS

Plankaart

