gemeente Gemert-Bakel

Informatienota voor de raad

Informatienotanummer	:	
Portefeuillehouder	:	A. Van Extel
Behandelend ambtenaren	:	C. v.d. Biggelaar, H. Niezen, M. van Berlo en F. Branten
Zaaknummer		
Bijlagen	:	
Datum	:	
Verzonden	:	

Onderwerp: bestemmingsplan, april 2014

Geachte leden van de gemeenteraad,

Via deze nota willen wij u graag informeren over de bestemmingsplannen die in de raadsvergadering van 10 juli 2014 ter vaststelling aan de gemeenteraad worden aangeboden. Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:
1. Gemert-Bakel Buitengebied april 2014 (partiële herziening);
2. Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat;
3. Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind in Gemert;
4. Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014 (partiële herziening);
5. Van Kessel olie, Milheesestraat in Gemert;
6. De Rooye Asch 2013;
7. Laren 4-4a in Milheeze.

Tenslotte wordt ook bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied oktober 2013: Centrumvoorziening Golfbaan in Bakel (partiële herziening)” ter vaststelling aangeboden. Omdat dit plan reeds 2 maal eerder is besproken in de informele bijeenkomst met de gemeenteraad (d.d. 14 januari 2014 en 8 april 2014) en in de raadscommissie (d.d. 19 juni 2014) is dit bestemmingsplan niet verder uitgewerkt in onderstaande nota.

Het bestemmingsplan “Molenrand in Gemert” heeft wel als ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen, maar wordt niet ter besluitvorming aan de raad aangeboden op 10 juli 2014, omdat het archeologisch onderzoek nog niet is afgerond. Inmiddels is door het onderzoeksbureau aangegeven dat er geen archeologische waarden zijn gevonden, maar het betreffende rapport dat bij het vast te stellen bestemmingsplan dient te worden gevoegd is nog niet gereed. De vaststelling van dit bestemmingsplan staat nu gepland voor de eerstvolgende gemeenteraadsvergadering van oktober 2014.
Daarnaast heeft het bestemmingsplan “Laren 4-4a, Milheeze” niet ter inzage gelegen als ontwerp. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State op het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” dient de gemeenteraad een nieuw besluit te nemen. Om dit nieuwe besluit te kunnen nemen wordt er een separaat bestemmingsplan voor de Laren 4-4a aan gemeenteraad voorgelegd op 10 juli.

De bestemmingplannen bestaan voornamelijk uit nieuwe planontwikkelingen. Daarnaast beschikken de bestemmingsplannen “Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014” en “Gemert-Bakel Buitengebied, april 2014”. Alle nieuwe planontwikkelingen zijn voorafgaan, middels een separaat besluit voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders en zijn daarmee terug te vinden in de B&W-besluitenlijst. Tevens is voor alle nieuwe particuliere planontwikkelingen, op grond van de grondexploitatiewetgeving (Wro), een anterieure overeenkomst afgesloten waarin de ontwikkelvoorwaarden en de eventuele planschadevergoeding zijn verankerd. Voor het recreatiepark de Rooye Asch is er een exploitatieplan opgesteld.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over de ter inzage legging van de volgende ontwerpbestemmingsplannen:

1. Gemert-Bakel Buitengebied april 2014 (partiële herziening);

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Burgemeester van de Wildenberglaan ong/50, De Rips	Beëindigen varkenshouderij tak, realisatie RvR woning	Agrarisch bedrijf (iv) + Agrarisch	Agrarisch bedrijf (gg) + Wonen (RvR)	Nieuw
2.	Lochterweg 26-32, De Mortel	Beeindigen varkenshouderij + realisatie VAB locatie op nummer 26 en behoud grondgebonden tak op nummer 32	Agrarisch bedrijf (iv) 2x	Bedrijf (VAB) + Agrarisch bedrijf (gg)	Nieuw
3.	Zeelandsedijk 45, Elsendorp	Uitbreiding hotel Keizersberg	Bedrijf	Bedrijf met meer Bouwmogelijkheden	Nieuw
4.	Den Hoek 23, De Mortel	Voormalige bedrijfswoning Bestemmen als plattelandswoning	Agrarisch bedrijf (gg)	Agrarisch bedrijf (gg) + Aanduiding voor platte-Landswoning	Nieuw
5.	Hazeldonklaan ong., Gemert	Herstel bouwblok voor RvR woning in verband met de inhoudsmaat van de woning	Wonen	Wonen + aanduiding (RvR)	Herstel
6.	Renseweg 47, De Mortel	Aanpassen aantal woningen in bouwblok naar 5	Wonen voor 4 woningen	Wonen voor 5 woningen	Herstel

2. Prinses Irenestraat in Gemert;

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1	Prinses Irenestraat	Woongebied Gemert, Herziening Prinses Irenestraat 16 woningen	Wonen	Wonen en Verkeer Verblijf	Nieuw

3. Komweg in Gemert;

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
	Komweg-Kruiseind	Woongebied Gemert, Herziening Komweg Kruiseind 15 woningen	Bedrijf en Wonen	Wonen en Verkeer-Verblijf	Nieuw

4. Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2013 (partiële herziening);

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Doonheide 34 Gemert	Toevoegen 1 woning	Wonen	Wonen met bouwaanduiding 2	Nieuw
2.	Prins Bernhardlaan 32 Gemert	Toevoegen 5 wooneenheden/ appartementen	Wonen met detailhandel toegestaan	Wonen t.b.v. 5 appartementen	Nieuw
3.	De Deel en Kruiseind 16+40 Gemert + Neerakker G3 Bakel	Opnemen aanduidingen	O.a. Wonen	O.a. Wonen met aanduidingen o.a. nieuwbouw toegestaan	Herstel
4.	Groeskuilen ongen. in Gemert	Conform overeenkomst wijzigen bestemming	Groen	Wonen	Nieuw

5. Van Kessel olie, Milheesestraat in Gemert;

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Milheesestraat 19 Milheeze	Uitbreiding Van Kessel Olie	Bedrijf, Agrarisch, Bos, Groen en Verkeer - Verblijfsgebied	Bedrijf	Nieuw

6. Rooye Asch in Handel

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Haveltweg 63	Rooye Asch 2013	Recreatie en agrarisch gebied	Recreatie	Nieuw

7. Laren 4-4a, Milheeze

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Laren 4-4a	Laren 4-4a, Milheeze	Agrarisch bedrijf met 1 bedrijfswoning	Agrarisch bedrijf met 1 bedrijfswoning en 1 plattelandswoning	Herstel

Vooroverleg
Alle bovengenoemde bestemmingsplannen zijn ten behoeve van het vooroverleg eerder opgestuurd naar de betrokken medeoverheden: provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas

Ontwerp bestemmingsplannen
De ontwerp bestemmingsplannen hebben vanaf 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Uitzondering hierop vormen de bestemmingsplannen "De Rooye Asch 2013" en "Uitbreiding Van Kessel Olie" die vanaf 2 april 2013 en 22 april 2014 ter inzage hebben gelegen. Ook "Laren 4-4a, Milheeze" heeft niet ter inzage gelegen. De reden hiervan is dat de Raad van State heeft uitgesproken dat de gemeenteraad een nieuw besluit dient te nemen over deze locatie maar dat de voorbereidingsprocedure (het ter inzage leggen van een ontwerpplan) niet meer hoeft gevolgd te worden.
Gedurende de zienswijze termijn kon een ieder zijn of haar zienswijze(n) op de ontwerpbestemmingsplannen bij de gemeenteraad in dienen. Op vier[1] bestemmingsplannen zijn zienswijzen ingediend.

Vervolgstappen
- Ingebrachte zienswijzen worden ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van Burgemeester & Wethouders voorgesteld de bestemmingsplannen aangepast aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Tijdens het informele overleg op 17 juni 2014 wordt de gemeenteraad geïnformeerd over de bestemmingsplannen;
- Vervolgens worden de bestemmingsplannen via het college van Burgemeester & Wethouders (besluitvorming op 17 en/ of 24 juni 2014) ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden voor de raadsvergadering van 27 juni 2013;
- Na de vaststelling van de bestemmingsplannen start de beroepstermijn waarbij de definitieve bestemmingsplannen voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd (balie en ruimtelijke plannen). Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treden de bestemmingsplannen in werking.

Financiën
De ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedures worden doorgerekend aan de initiatiefnemers. Daarnaast zijn ook alle overige plankosten (o.a. onderzoekskosten) voor rekening van de initiatiefnemers. Ten behoeve hiervan is met alle initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten. Omdat nieuwe planontwikkelingen mogelijk tot planschade kunnen leiden, is tevens met alle initiatiefnemers een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

1. Gemert-Bakel Buitengebied april 2014; Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat; Van Kessel olie, Milheesestraat in Gemert en De Rooye Asch 2013.

Bijlagen:

1. Gemert-Bakel Buitengebied april 2014 (partiële herziening) 6
1.1. Burgemeester van de Wildenberglaan ong./50, De Rips 6
1.1.1 Planbeschrijving 6
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 7
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing 8
1.1.4 Reacties op het ontwerp bestemmingspla 8
1.2. Lochterweg 26/32, De Mortel 8
1.2.1 Planbeschrijving 8
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 10
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing 10
1.2.4 Reacties op het ontwerp bestemmingspla 12
1.3. Zeelandsedijk 45, Elsendorp 12
1.3.1 Planbeschrijving 12
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 13
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing 13
1.4. Den Hoek 23, De Mortel 13
1.4.1 Planbeschrijving 13
1.4.2 Ruimtelijke onderbouwing 14
1.5. Hazeldonklaan ong., Gemert 16
1.5.1 Planbeschrijving 16
1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing 17
1.6. Renseweg 47, De Mortel 17
1.6.1 Planbeschrijving 17
1.6.2 Ruimtelijke onderbouwing 18
1.7 Reactie vooroverleg 18
1.8 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan 18

2. Prinses Irenestraat in Gemert (nieuwe ontwikkeling) 20
2.1.1 Planbeschrijving 20
2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 20
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing 20
2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 23
2.1.5 Reactie vooroverleg 23
2.1.6 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan 23

3. Komweg in Gemert (nieuwe ontwikkeling) 25
3.1.1 Planbeschrijving 25
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 25
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing 25
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 28
3.1.5 Reactie vooroverleg 28
3.1.6 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan 28

4. Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014 (partiële herziening) 29
A. Reacties op het ontwerp bestemmingsplan 29
B. Locaties: 29
4.1 Doonheide ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling) 29
4.1.1 Planbeschrijving 29
4.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 29
4.1.3 Ruimtelijke onderbouwing 29
4.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 33
4.1.5 Reactie vooroverleg 33
4.2 Prins Bernhardlaan 32 in Gemert (nieuwe ontwikkeling) 34
4.2.1 Planbeschrijving 34
4.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 34
4.2.3 Ruimtelijke onderbouwing 34
4.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 36
4.2.5 Reactie vooroverleg 37

4.3 De Deel en Kruiseind 16 + 40 Gemert + Neerakker ongen. Bakel (herstel) 38
4.3.1 Planbeschrijving 38
4.3.2 Ruimtelijke onderbouwing 38
4.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 39
4.3.4 Reactie vooroverleg 39
4.4 Groeskuilen ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling) 40
4.4.1 Planbeschrijving 40
4.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel 41
4.4.3 Ruimtelijke onderbouwing 41
4.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 42
4.4.5 Reactie vooroverleg 43

5. Van Kessel olie, Milheesestraat in Gemert 44
5.1.1 Planbeschrijving 44
5.1.2 Besluit college en gemeenteraad gemeente Gemert-Bakel 44
6.1.3 Ruimtelijke onderbouwing 44
5.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid 49
5.1.5 Reactie vooroverleg 49
5.1.6 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan 50

6. Herziening Rooye Asch 51
6.1 Aanleiding herziening bestemmingsplan 51
Plangebied en ontwikkeling 51
6.3 Vigerende bestemmingsplannen 52
6.4 Planuitgangspunten 52

7. Laren 4-4a, Milheeze 58
7.1 Aanleiding herziening bestemmingsplan 58
7.2 Plan 58

1. Gemert-Bakel Buitengebied april 2014 (partiële herziening)
1.1. Burgemeester van de Wildenberglaan ong./50, De Rips

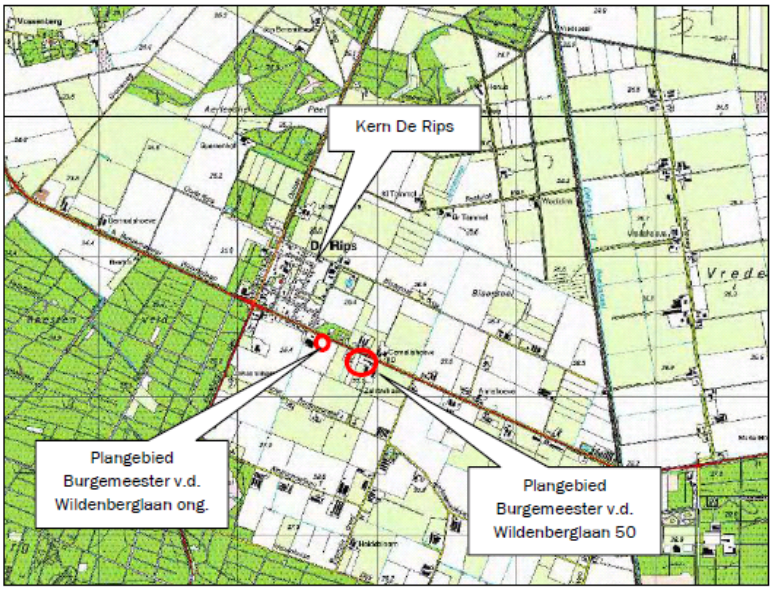
1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De heer A. van Zeeland is voornemens op de locatie Burgemeester van den Wildenberglaan ong. (perceel tussen de locaties Burgemeester van de Wildenberglaan 46a en 48 te De Rips; hierna: het plangebied) een ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren.
Om deze woning mogelijk te maken dient een hoeveelheid fosfaat uit de markt te worden genomen; deze rechten kunnen elders uit de markt genomen worden. Daarnaast dient tenminste een oppervlakte 1.000 m² aan stalruimte te worden gesloopt. De initiatiefnemer zal zeker stellen dat 1.000 m² stallen wordt gesloopt en dat mestproductierechten worden ingeleverd. Dit wordt gedeeltelijk gedaan op de agrarische bedrijfslocatie van de initiatiefnemer Burgemeester van de Wildenberglaan 50 te De Rips (intensieve en grondgebonden veehouderij). Hier wordt de vleesvarkenstak beëindigd waarvan de fosfaatrechten worden ingezet ten behoeve van de realisatie van de woning. De sloop van de stallen vindt gedeeltelijk plaats op deze bedrijfslocatie. Deze locatie maakt tevens onderdeel uit van het plangebied.

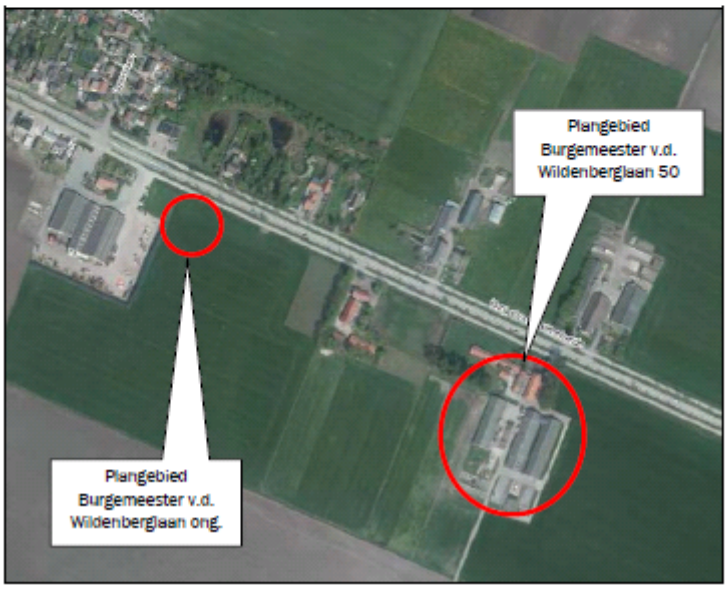
De bestemming van de locatie voor de woning dient te worden bestemd als “Wonen” en op de bestemming van de agrarische bedrijfslocatie met bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” dient de functieaanduiding “intensieve veehouderij” te worden gewijzigd in “specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden”.

- **Plangebied**



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart

Figuur 2: Ligging plangebied in de wijdere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Gemert-Bakel. Het perceel Burgemeester van de Wildenberglaan ong. heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming “Agrarisch”; Burgemeester van de Wildenberglaan 50 heeft de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf” met de aanduiding “intensieve veehouderij”. Het beoogde plan past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan.

Het plangebied bestaat uit een tweetal delen:
• Burgemeester van de Wildenberglaan ong.: het deel waar de ruimte-voor-ruimtewoning wordt gerealiseerd;
• Burgemeester van de Wildenberglaan 50: het agrarisch bedrijf waar de intensieve tak wordt beëindigd ten behoeve van de bouw van de woning.

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied. De gemeente heeft op 27 maart 2012 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen middels een bestemmingsplanprocedure.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

De nieuw op te richten woning past binnen de ruimtelijke structuur. De gemeente heeft een aantal voorwaarden gesteld waaraan de nieuw op te richten woning dient te voldoen.
Het ontwerp en de situering van de woning wordt nader getoetst nadat een uitgewerkt schetsplan hiervoor is ingediend. Bij de situering van de woning wordt rekening gehouden met het naastgelegen bedrijf en met de afstand tot de Burgemeester van de Wildenberglaan. Deze afstanden worden onderbouwd middels een akoestisch onderzoek voor de aspecten industrielawaai en wegverkeerslawaai.
De nieuwe woning, even buiten de bebouwde kom, vormt de entree van het dorp en wordt landschappelijk ingepast conform de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan van de gemeente. Dit geldt zowel voor het erf (aankleding, inrichting en groen) als de architectuur (forse maat). Een formele schildkapvormgeving (herenhuizen en notariswoningen) is niet toegestaan, wel landelijke zadeldakarchitectuur, bij voorkeur in eigentijdse vormgeving. Het initiatief draagt bij aan de verbetering van de dorpsrand van De Rips en de daarbij behorende kwaliteit. De bestaande structuur wordt doorgezet zoals deze aan de noordzijde van de Middenpeelweg bestaat oftewel een woning in een groene zone. Hiermee wordt de entree van De Rips verbeterd.

De hierboven beschreven voorwaarden hebben geleid tot het inrichtingsplan dat als bijlage is bijgevoegd.

Voor de nadere uitwerking en onderbouwing van dit plan wordt verwezen naar de bijlage bij dit bestemmingsplan. Hierin zijn de aspecten zoals de beleidskaders (provinciaal en gemeentelijk), de ruimtelijke aspecten en de milieuaspecten uitvoerig uitgewerkt.

1.1.4 Reacties op het ontwerp bestemmingspla

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan is een zienswijze ingediend. Door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Deze zienswijze ziet op het aanleveren van de documenten voor de ruimte voor ruimte bouwtitel. Deze gegevens zijn inmiddels ontvangen en zullen aan het bestemmingsplan worden toegevoegd.

1.2. Lochterweg 26/32, De Mortel

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

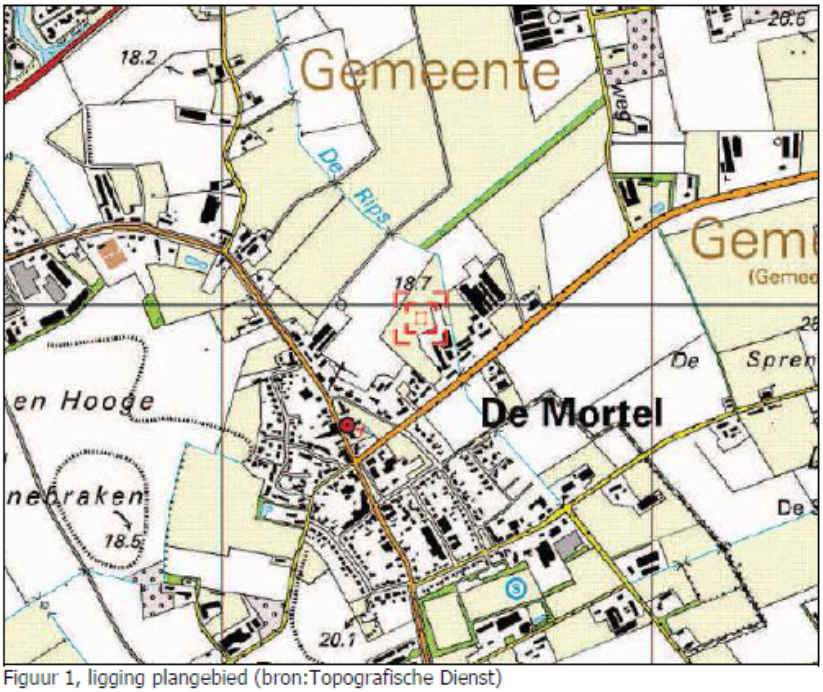
Door de familie Van Zeeland is een verzoek ingediend bij de gemeente Gemert- Bakel voor de volgende ontwikkelingen:
- Het herbouwen van de boerderijwoning Lochterweg 26, in combinatie met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse en omzetting van de agrarische bestemming naar een woonbestemming met kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- Het laten vervallen van de functie intensieve veehouderij op de locatie Lochterweg 32, hier resteert een grondgebonden agrarische bedrijf (melkvee).

De familie Van Zeeland exploiteert op beide locaties een agrarisch bedrijf. Gelet op de ligging nabij de bebouwde kom van De Mortel, is het perspectief voor intensieve veehouderij op beide locaties niet aanwezig. Men wenst tot sanering over te gaan van de intensieve veehouderij op beide locaties. De beëindiging van de intensieve veehouderij nabij de bebouwde kom (extensiveringsgebied) is beleidsmatig gewenst. Om deze beëindiging mogelijk te maken dient er een passende herbestemming gevonden te worden voor beide locaties.

- **Plangebied**

Het bedrijfsperceel Lochterweg 32 is voorzien van de detailbestemming ‘agrarisch - agrarisch bedrijf’ (artikel 5), met de functieaanduiding ‘grondgebonden’ en ‘intensieve veehouderij’. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en een intensieve veehouderij, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 1,2 ha groot.

Het bedrijfsperceel Lochterweg 26 is voorzien van de detailbestemming ‘agrarisch - agrarisch bedrijf’ (artikel 5), met de functieaanduiding ‘intensieve veehouderij’.
Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een intensieve veehouderij, er mag binnen het bestemmingsvlak gebouwd worden ten dienste van het ter plaatse uitgeoefende bedrijf. Het bouwvlak is circa 0,95 ha groot.



Figuur 1, ligging plangebied (bron:Topografische Dienst)

Figuur 2, kadastrale situatie O556 en O557 (bron: Kadaster)

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Door het College van Burgemeester en Wethouders van Gemert-Bakel is op 23 januari 2013 een principe besluit genomen dat ze voornemens is om medewerking te verlenen aan het plan van de familie Van Zeeland.

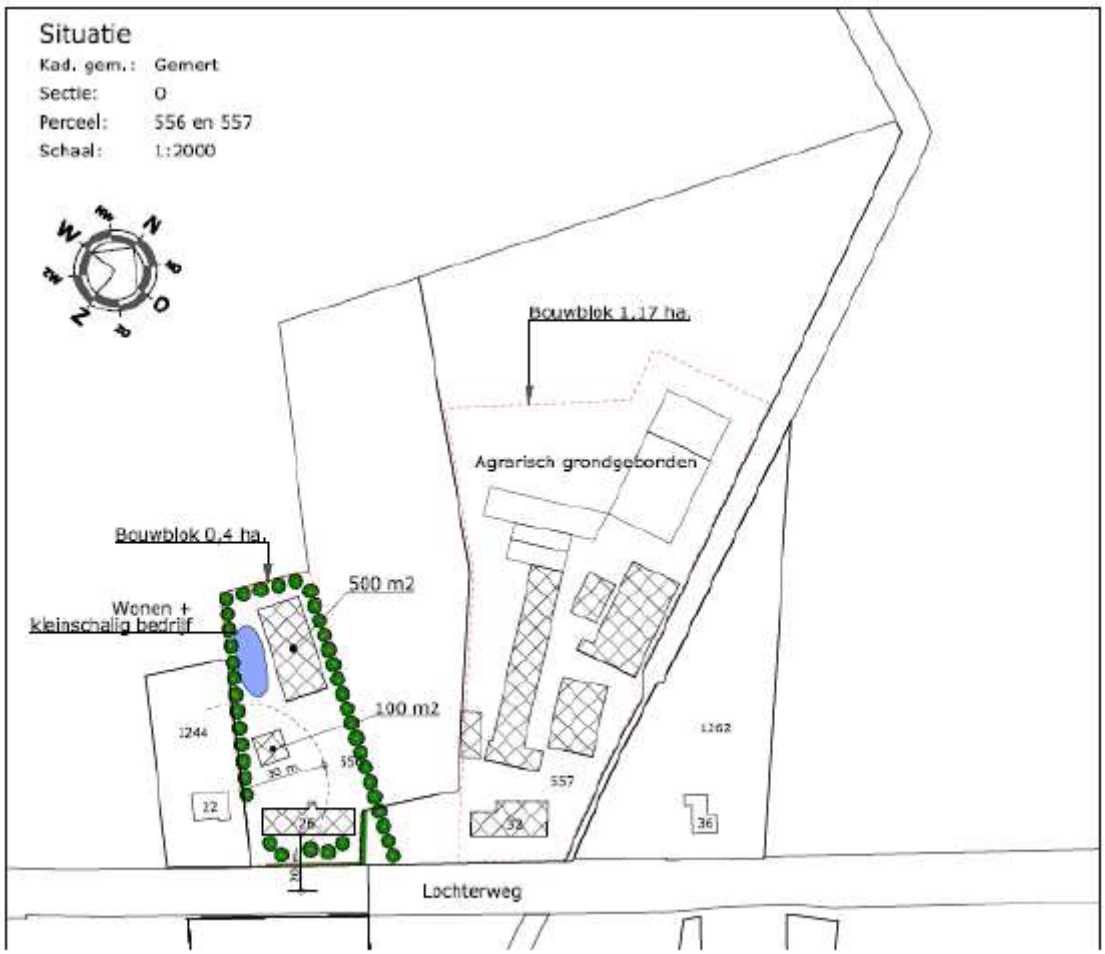
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

Toekomstige situatie
Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:
- Sanering intensieve veehouderij Lochterweg 26;
- Herbestemming Lochterweg 26 tot wonen met kleinschalige bedrijfsactiviteiten;
- Herbouw boerderijwoning Lochterweg 26;
- Vervallen aanduiding 'intensieve veehouderij' Lochterweg 32, hier resteert een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Sanering intensieve veehouderij Lochterweg 26
De milieuvergunning voor deze locatie zal ingetrokken worden. Hiermee komt de mogelijkheid te vervallen om in extensiveringsgebied, nabij de bebouwde kom van De Mortel nog varkens te houden. Dit zal leiden tot een reductie van de uitstoot van ammoniak, geur en fijn stof. Met name het vervallen van de geurhinder nabij de bebouwde kom draagt bij aan de verbetering van het woon- en leefklimaat. De stallen zullen gesloopt worden wat bijdraagt aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Pal tegen het bedrijf zijn twee burgerwoningen gesitueerd. De bedrijfsbebouwing zal gesloopt worden en de agrarische bestemming komt te vervallen. Daarmee wordt met dit bestemmingsplan de sanering planologisch geborgd. De overige zaken worden vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer. Het geheel zal landschappelijk ingepast worden, afgestemd op de nieuwe situatie.

Herbestemming Lochterweg 26
Na het vervallen van de agrarische bestemming is een passende herbestemming nodig. Herbestemming naar wonen is daarbij de meest voor de hand liggende optie, gezien de ligging nabij de bebouwde kom. De situering aan de rand van de bebouwde kom biedt mogelijkheden om kleinschalige bedrijfsactiviteiten toe te staan bij de woonfunctie. Dit past binnen de ruimtelijke constellatie en de beleidsmatige mogelijkheden. Inpassing van deze bedrijfsactiviteiten vergt een zonering ten opzichte van de nabij gelegen woningen. Bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2 passen binnen een woonomgeving. Hiervoor geldt een minimale afstand van 30 meter ten opzichte van burgerwoningen. Bedrijfsactiviteiten worden toegelaten tot een maximum van 500 m2 en het bestemmingsvlak wordt terug gebracht naar 4000 m2.

Herbouw boerderijwoning Lochterweg 26
De bouwkundige staat van de boerderij is zeer slecht. Ook is deze zeer dicht gesitueerd op de perceelgrens met Lochterweg 22. Dit maakt dat het lastig is om het achtererf van de boerderij via de westelijke zijde te ontsluiten. Ook is het wenselijk om in het kader van privacy en woongenot naar de buren toe meer ruimte te creëren. Het plan is om de boerderijwoning te slopen (vanwege de bouwkundige staat) en deze enkele meters in oostelijke richting te herbouwen. De huidige karakteristiek van een langgevel boerderij zal daarbij in stand gehouden moeten blijven. Ook de typerende voorgevel rooilijn van de straat, met een nokrichting evenwijdig aan de weg, zal gehandhaafd blijven. Achter de woning komt een bijgebouw van 100 m2.



Figuur: toekomstige situatie, plattegrond

Vervallen intensieve veehouderij Lochterweg 32
Tegelijkertijd met de sanering van de intensieve veehouderij Lochterweg 26 en de herbestemming naar wonen, zal de functie aanduiding ‘intensieve veehouderij’ komen te vervallen. Dit is noodzakelijk om op Lochterweg 26 een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. De milieuvergunning voor het houden van varkens en vleesstieren komt op deze locatie te vervallen. De bedrijfsvoering van deze gemengde veehouderij wordt volledig omgezet naar melkveehouderij. De agrarische bestemming van deze locatie blijft gehandhaafd, evenals de omvang en vorm van het bouwvlak. Ter plaatse blijft een volwaardig agrarische bedrijf gevestigd met ten minste 125 stuks melkvee en 51 stuks jongvee.

Landschappelijke inpassing
De locatie Lochterweg 26 zal opnieuw landschappelijk ingepast worden aan de hand van erfbeplanting, afgestemd op de nieuwe situatie. Afscherming naar de buren en een groene afronding aan de achterzijde vormen daarbij het uitgangspunt. Daarbij zal aangesloten worden op de karakteristiek van de omgeving, met gebruikmaking van regio specifieke beplanting. Dit resulteert in een groene afscherming op de perceelranden en een tuinachtige inrichting (bv. Leilinden, beukenhagen) van het voorerf. Hiertoe wordt een erfbeplantingsplan opgesteld dat deel uitmaakt van dit plan.

In de toelichting van het bestemmingsplan is een uitvoerige onderbouwing van het plan opgenomen waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke en planologische bezwaren zijn voor de bovenstaande plannen.

1.2.4 Reacties op het ontwerp bestemmingspla

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Door DAS Rechtsbijstand, namens de heer F.L.M. Schepers, Lochterweg 22 in De Mortel en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. De zienswijze van de heer Schepers heeft geleid tot een overleg tussen initiatiefnemer en hun buurman, de heer Schepers. Zij hebben onderling afgesproken dat de te herbouwen boerderij niet voor de woning van de heer Schepers zal worden gesitueerd. Dit zal in het bestemmingsplan worden vastgelegd door een rooilijn op te nemen op de verbeelding. De zienswijze van GS heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

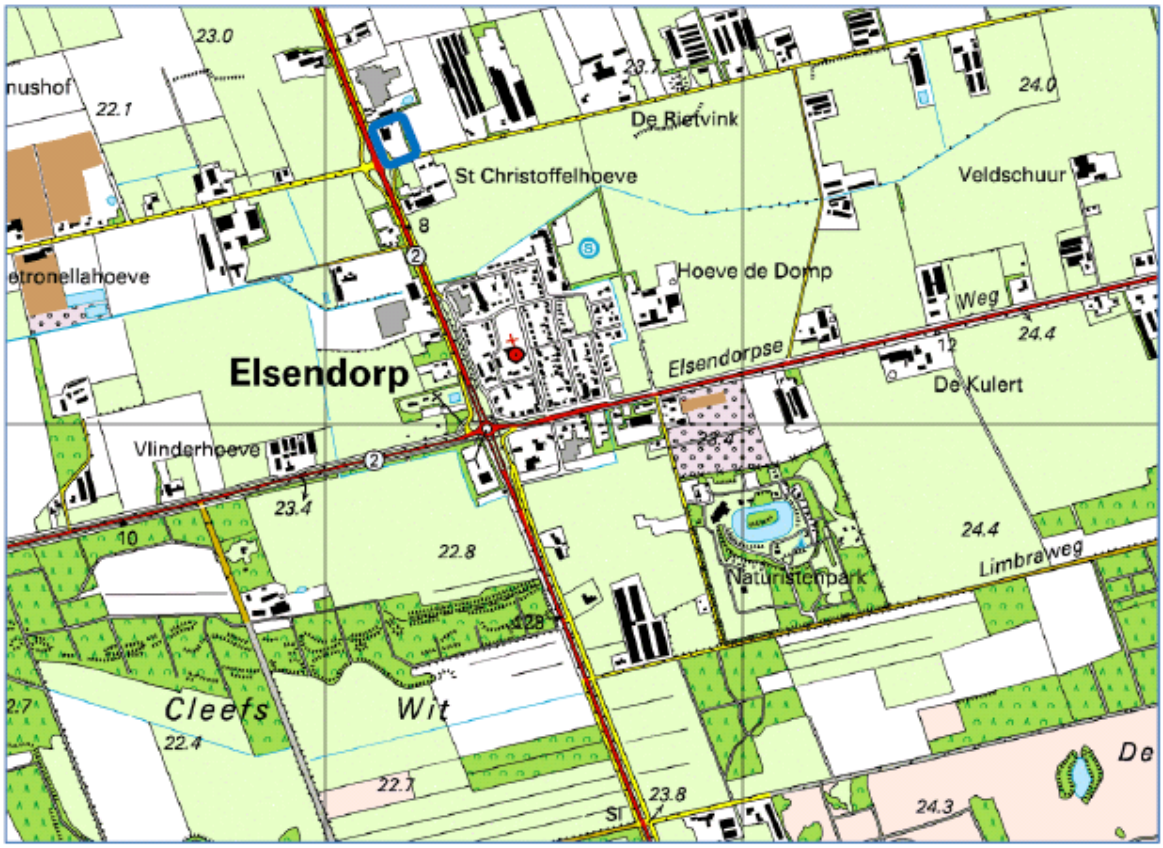
1.3. Zeelandsedijk 45, Elsendorp

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De familie van Deurzen is voornemens het bestaande hotel-restaurant ‘Keizersberg’ aan de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp uit te breiden. De aanvragers willen de bestaande accommodatie uitbreiden met 42 tweepersoons hotelkamers, vergaderzalen, wellness- en sauna voorzieningen. Ze willen het geheel upgraden tot een 4 sterrenklasse accommodatie. Uit het eigen onderzoek van de aanvrager blijkt dat er behoefte is aan dergelijke hotelaccommodatie in deze regio. Men richt zich voor een groot deel op de zakelijke markt. De reden voor de keuze voor deze locatie is de gunstige ligging aan de Middenpeelweg, Noord-zuid as in Oost Brabant. Het verzoek voldoet niet aan het bestemmingsplan. De voorgestelde bouwhoogte en de vergroting van de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing zijn zonder planherziening niet mogelijk.

- **Plangebied**



Figuur 1. Ligging en omgeving plangebied

In het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2010’, is het bestaande bedrijf bestemd tot ‘Bedrijf’, waarbij specifiek is aangegeven dat de gronden aan de Zeelandsedijk 45 in Elsendorp zijn bestemd voor:

1. Een café-restaurant-zaal;
2. Accommodatie voor het bedrijfsmatig verstrekken van logies;
3. Eén bedrijfswoning.

Voor wat betreft de toegestane bebouwing is in de bouwregels aangegeven dat de bestaande oppervlakte van bedrijfsgebouwen die aanwezig en vergund zijn op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dat bestemmingsplan of die nog mag worden gebouwd op grond van een verleende bouwvergunning gehandhaafd mag blijven. De beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijf is dus niet toegestaan binnen het bouwvlak, dat in dit geval het gehele perceel beslaat. In het bestemmingsplan is daarnaast bepaald dat de goothoogte van bebouwing maximaal 5m mag bedragen. In het voor dit initiatief uitgewerkte bouwplan bedraagt de goothoogte echter 5,50 m.

De uitbreidingsplannen passen daarom niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid met de uitbreidingsplannen zou kunnen worden weggenomen.

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 5 november 2013 hebben burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel in principe medewerking verleend aan de plannen.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

De functie van het terrein/plangebied wijzigt niet door het onderhavige bestemmingsplan. Het betreft hier een reeds voor horecadoelstellingen bestemd perceel: de uitbreiding van de hotelfunctie is aldus een uitbreiding op bestaand gebruik. Het bouwvlak blijft gelijk. Wel wordt binnen het bouwvlak de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsgebouwen verruimd en wordt de maximaal toegestane goothoogte iets vergroot.

De uitbreiding van het bedrijf wordt gerealiseerd binnen het bestaande bouwvlak, dat aan de noordzijde wordt begrensd door andere niet-agrarische bedrijvigheid. Aan de achterzijde grenst het perceel aan een gebied waarvoor in de gemeentelijke structuurvisie is bepaald dat hier in de toekomst mogelijkheden zijn voor vestiging van niet-agrarische bedrijvigheid.

Het plangebied wordt landschappelijk ingepast op een wijze die recht doet aan de structuur van het gebied en rekening houdend met de toekomstige ontwikkeling op het achtergelegen perceel/gebied. Voor wat betreft de bouwkundige en landschappelijke eisen wordt rekening gehouden met het Beeldkwaliteitplan Buitengebied. De ontwikkeling past zodoende goed binnen de omgeving, zowel in stedenbouwkundig als functioneel opzicht.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is een uitvoerige toelichting gegeven op het onderhavige plan waaruit blijkt dat er geen ruimtelijke en planologische bezwaren zijn voor het bovenstaande plan.

1.4. Den Hoek 23, De Mortel

1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

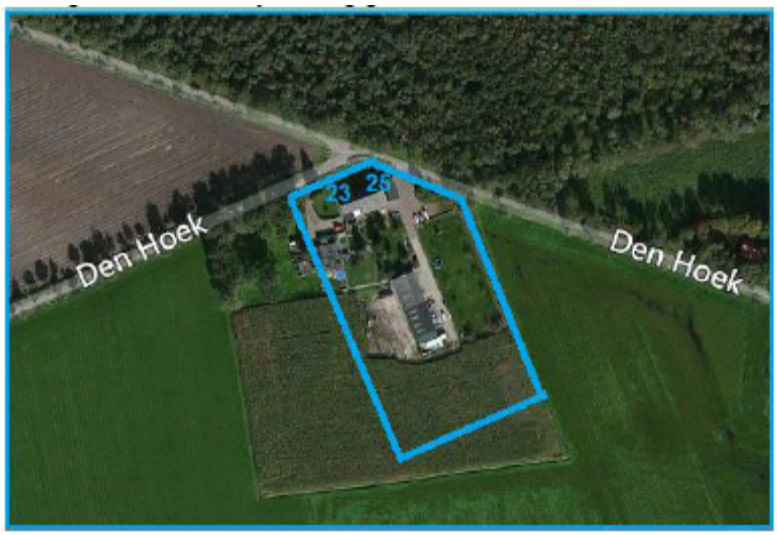
Het plan is om de voormalige agrarische dienstwoning op het perceel Den Hoek 23 te De Mortel te gaan gebruiken als plattelandswoning. Dit perceel is kadastraal bekend Gemert sectie O, nr. 1251. De woning op nr. 23 is tezamen met de agrarische dienstwoning op Den Hoek 25 op dit moment bestemd als ‘Agrarisch - Agrarisch Bedrijf’. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het gebruik als burgerwoning ter plaatse daarom niet mogelijk.
Den Hoek 23 wordt sinds lange tijd door de broer van de agrariër van Den Hoek 25 bewoond als burgerwoning. Den Hoek 25 is in de praktijk nog in gebruik als kleinschalig agrarisch bedrijf.

Plattelandswoningen
Per 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen[2] in werking getreden. Kern van de Wet plattelandswoningen is dat gemeenten het mogelijk kunnen maken dat agrarische bedrijfswoningen worden bewoond door personen die niet functioneel zijn verbonden met het bijbehorende bedrijf.

[2] Wet van 12 juli 2012 tot wijziging van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en enkele andere wetten om de planologische status van gronden en opstallen bepalend te laten zijn voor de mate van milieubescherming, alsmede om de positie van agrarische bedrijfswoningen aan te passen.

Bewoning is bovendien mogelijk zonder dat zij voor milieugevolgen van dat voormalig bijhorende bedrijf worden beschermd. Andersom geformuleerd: het bijbehorende bedrijf ondervindt wat betreft de uitbreidingsmogelijkheden geen beperkingen van de voormalige bedrijfswoning.

- **Plangebied**



Figuur. Luchtfoto Den Hoek (Bron: Bingmaps.nl)

De projectlocatie is gelegen aan Den Hoek, zo'n 1.400 m gelegen vanaf de bebouwde kom van Gemert. Het perceel behoort bij het kerkdorp De Mortel, waarvan de kern ten zuidwesten van het perceel is gelegen.

<u>Vigerend bestemmingsplan</u>
Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' toe (artikel 5 Regels).

Wijziging bestemming
De plan past qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor het bestemmingsplan gewijzigd dient te worden voordat de woning als plattelandswoning kan worden gebruikt.

1.4.2 Ruimtelijke onderbouwing

Het plan behelst de functiewijziging van de agrarische dienstwoning op nr. 23 naar plattelandswoning. Het uitgangspunt hierbij is dat de hoeveelheid bebouwing gelijk blijft. Den Hoek 25 blijft de status van agrarische dienstwoning behouden.

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan dient ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond te worden (artikel 3.1 lid 3 van de Wro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, ect.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Voor voorliggend plan geldt dat het slechts gaat om een gebruiksbepaling bij bestaande woningen. Deze bestaande woningen hebben derhalve geen effect op aspecten zoals omschreven in de Wet geluidhinder, regelgeving omtrent lucht, archeologie, ecologie, bodem etc. De verharding neemt door dit bestemmingsplan niet toe waardoor ook water geen uitvoeringsvraagstukken met zich mee brengt. En door de kern van de wet Plattelandswoningen heeft deze regeling ook geen milieueffect op omliggende agrarische bedrijven en hebben omliggende agrarische bedrijf ook geen verdere beperking te duchten van de gebruiksverandering. Voorliggend bestemmingsplan is daarmee uitvoerbaar in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

Betreft het goed woon- en leefklimaat is op grond van onderstaande verbeeldingen onderbouwd dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting ligt immers onder de 20 Ou/m^3 lucht.

Normstelling

De plattelandswoning ligt in een gebied waar een norm voor de voorgrondbelasting geldt van 14,0 Ou/m^3 lucht. Voor de achtergrondbelasting geldt een norm van maximaal 20,0 Ou/m^3 lucht.

Voorgrondbelasting

De plattelandswoning ligt buiten (Blauwe contour) de voorgrond belasting 14,0 Ou/m^3 lucht van andere veehouderijen.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is ruimschoots lager dan de maximaal gestelde norm van 20,0 Ou/m^3. Een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie
Het realiseren van de plattelandswoning vormt geen belemmering voor de omgeving en een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

1.5. Hazeldonklaan ong., Gemert

1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 1 juli 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013” vastgesteld. Dit plan is op 3 september 2013 in werking getreden alsmede onherroepelijk geworden.
Dit bestemmingsplan voorzag in een aantal ontwikkelingen en herstelacties. Eén van deze ontwikkelingen betrof de realisatie van een Ruimte voor Ruimte kavel aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert. In de ruimtelijke onderbouwing behorend bij dat bestemmingsplan is onder andere gemotiveerd dat de beoogde woning past binnen de wettelijke mogelijkheden, dat de oprichting van de Ruimte voor Ruimte woning in het projectgebied ruimtelijk passend is en dat ter plaatse is voldaan aan de voorwaarden voor deelname aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

<u>Inhoudsmaat woning</u>
Eén van de mogelijkheden voor een Ruimte voor Ruimte woning is dat voor deze woningen geen maximale inhoudsmaat geldt. Dit wordt juridisch geregeld door de bouwkavels welke middels de Ruimte voor Ruimte regeling zijn gerealiseerd, een functieaanduiding toe te kennen. Deze kavels krijgen de aanduiding “Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte”. Binnen de planregels is gesteld dat voor kavels met deze aanduiding geen maximale inhoudsmaat van de woning geldt.

<u>Herstelactie</u>
Aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert is ook een woningbouwkavel gerealiseerd op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling. Dit houdt in dat ook voor dit kavel geldt dat er geen maximale inhoudsmaat geldt voor de woning.
Abusievelijk is echter de functieaanduiding “Specifieke vorm van wonen – Ruimte voor Ruimte” niet op genomen op de verbeelding ten behoeve van de Hazeldonklaan ong. in Gemert. Hierdoor gelden voor dit woningbouwkavel de reguliere planregels voor de bouw van een woning en mag deze woning maximaal 600 m3 zijn. Omdat ook hier het recht op een woning van meer dan 600 m3 bestaat doordat is deelgenomen aan de Ruimte voor Ruimte regeling, dient het bestemmingsplan op dit vlak hersteld te worden.
Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

- **Plangebied**

Het projectgebied betreft een gedeelte van de locatie Hazeldonklaan 4 te Gemert. Op de locatie was één burgerwoning en een tweetal bijgebouwen aanwezig.

Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie projectgebied

Binnen het projectgebied is één van de bijgebouwen herbestemd tot Ruimte voor Ruimte woning in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013”.

1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

Dit bestemmingsplan voorziet in een herstelactie ten behoeve van het woonkavel aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert. Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om een woning van meer dan 600 m3 ter realiseren. Dit is in lijn met de beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel.
De feitelijke bestemming van de woning op zichzelf is reeds verankerd in het huidige bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied herziening april 2013”. Dit bestemmingsplan voorziet alleen in de aanpassing van de maximale inhoudsmaat van de woning.

Uit de onderbouwing in de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dat de ‘beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006’ alsmede de diverse planologische aspecten geen belemmering zijn voor de aanpassing van de inhoudsmaat voor de woning aan de Hazeldonklaan ong. in Gemert.

Dit bestemmingsplan voorziet derhalve in de volgende feitelijke aanpassing ten opzichte van het geldende bestemmingsplan:

- Op de verbeelding wordt de functieaanduiding “Specifieke vorm van Wonen – Ruimte voor Ruimte” toegevoegd.

1.6. Renseweg 47, De Mortel

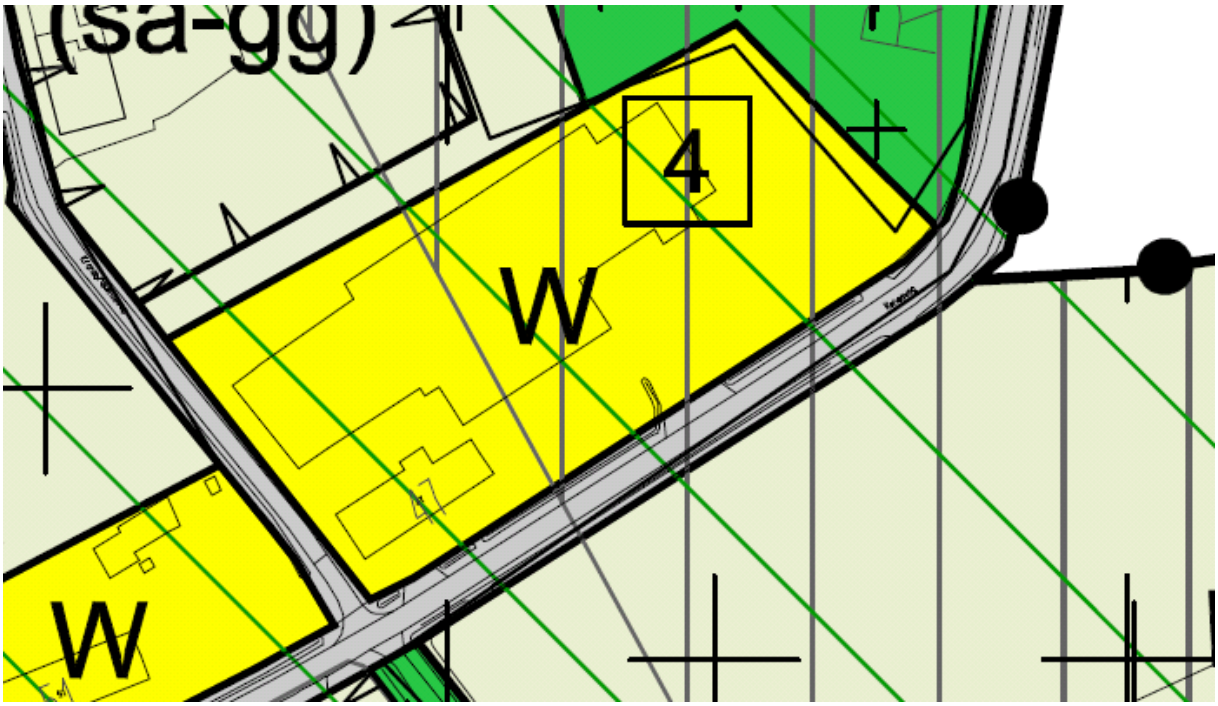
1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De verleende vrijstelling op grond van artikel 19.1 Wro voorzag in de realisatie van vier woningen. De bestaande boerderij aan de Renseweg 47 blijft echter ook op hetzelfde bouwblok aanwezig. Hierdoor moeten er vijf woningen bestemd worden op dit bouwblok. Voor de locatie Renseweg 47 in De Mortel was echter een aanduiding opgenomen voor vier woningen. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Op 27 mei 2010 is het integrale bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” vastgesteld welke op 31 december 2010 in werking is getreden.
Voor de locatie Renseweg 47 in De Mortel geldt de volgende bestemming:



Volgens bovenstaande verbeelding zijn er 4 woningen toegestaan binnen het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen. Echter dit is inclusief de bestaande woning aan de Renseweg 47. Hierdoor is het slechts mogelijk om 3 nieuwe woningen te realiseren.

1.6.2 Ruimtelijke onderbouwing

De vrijstelling uit 2009 voorziet in de bouw van vier woningen op basis van de provinciale beleidsnota "Buitengebied in ontwikkeling".
Het huidige bestemmingsplan maakt het derhalve niet mogelijk om de verleende vrijstelling uit te voeren. Dit bestemmingsplan voorziet in een aanpassing waardoor het bestemmingsplan weer overeenkomt met de vrijstelling uit 2009.
Daarbij geeft het huidige bestemmingsplan veel flexibiliteit betreft de situering van de woningen. De vrijstelling heeft hier niet in voorzien en was voorzien van voorgevelrooilijnen. Om er voor te zorgen dat het bestemmingsplan niet meer toelaat dan waarin de vrijstelling in had voorzien, zal er op de verbeelding ook bouwvlakken moeten worden gesitueerd.

In de bijlage bij dit bestemmingsplan is de ruimtelijke onderbouwing van de vrijstelling alsmede de Verklaring van geen bezwaar van GS te raadplegen.

1.7 Reactie vooroverleg

- Op 12 maart 2014 heeft de provincie Noord Brabant de gemeente bericht dat er op een aantal aspecten het plan niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid. In de toelichting van het plan zijn de opmerkingen inclusief de reacties van de gemeente te raadplegen.
- Op 23 januari 2014 heeft het waterschap Aa en Maas aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen hebben op het plan.

1.8 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 19 mei 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen.
In het totaal zijn er twee zienswijze ingediend. De eerste betreft de eigenaar van Lochterweg 22
Onderdeel van dit bestemmingsplan is een ontwikkeling aan de Lochterweg 26 en 32 in
De Mortel. Op nummer 26 wordt de bestaande langgevel boerderij afgebroken en op een andere locatie herbouwd. De boerderij komt verder van het perceel Lochterweg 22 af te staan en wordt dichter naar de Lochterweg gebouwd. Door de bouw van de nieuwe boerderij wordt het uitzicht aan de

voorzijde van de woning aan de Lochterweg 22 ontnomen. Ondanks dat uitzicht geen beschermd recht is in de ruimtelijke ordening zijn er in dit geval ook geen planologische redenen waarom de nieuwe boerderij dichter bij de weg moet worden gesitueerd. Uit de toelichting bij het bestemmingsplan blijkt immers niet waarom de boerderij verplaatst dient te worden. Er is immers ook voldoende ruimte om de bestaande voorgevelrooilijn aan te houden.
De tweede zienswijze betreft van de provincie.
Op een aantal punten is de provincie van mening dat het bestemmingsplan niet in overeenstemming is met de Verordening Ruimte 2014:
a. Hotel Keizersberg 45 in Elsendorp
Bij de uitbreiding van het hotel is eveneens voorzien in landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit uiteengezet. Echter in de regels van het bestemmingsplan, waar in tegenstelling tot de toelichting, wel juridische binding vanuit gaat, is niet voldoende geborgd dat de landschappelijk inpassing een voorwaardelijke bepaling betreft, zodat de aanleg van de beplanting is geborgd.
b. Lochterweg 32 in De Mortel
Gelet op artikel 4.11 van de verordening is geen uitbreiding van een veehouderij toegestaan in het bestaand stedelijk gebied, ook niet van een grondgebonden veehouderij. Uit de regels blijkt nu, naast de aanduiding ‘sa-rvr’, niet dat de ontheffingsmogelijkheid (waarmee uitbreiding van een veehouderij wordt toegestaan) voor deze locatie buiten toepassing blijft.
c. Lochterweg 32 in De Mortel
Voor deze locatie wordt gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. De locatie is bij de provincie niet als zodanig bekend en ook het bestemmingsplan bevat geen bewijsstukken waaruit blijkt dat aan de regeling wordt voldaan.
d. Burgemeester van de Wildenberglaan 50/ong. in De Rips
De bewijsstukken waaruit blijkt dat aan de Ruimte voor Ruimte regeling wordt voldaan, zijn niet bij het bestemmingsplan gevoegd.

2. Prinses Irenestraat in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

2.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 6 februari 2013 hebben de burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel en de directeur van woningcorporatie Goed Wonen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor het ontwikkelen van 5 nieuwbouwlocaties door Goed Wonen, om zodoende een impuls te geven aan de sociale woningbouw in Gemert-Bakel. Daarmee geven beide partijen invulling aan eerder gemaakte afspraken om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een lager inkomen. De locatie Prinses Irenestraat is één van de 5 nieuwbouwlocaties.

- **Plangebied**

De nieuwbouwlocatie (± ongeveer 1.600 m^2) is gelegen in het centrum van Gemert, aan de noordzijde van het zorgcomplex Ruijschenbergh.

2.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 19-11-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Binnen het plangebied staan nu 5 woningen, die tot voor kort (tijdelijk) bewoond werden. De percelen zijn door de gemeente Gemert-Bakel aangekocht en worden nu overgedragen aan Goed Wonen voor de bouw van 16 woningen (sociale woningbouw) verdeeld over 2 bouwblokken. Parkeren vindt plaats op de koppen en tussen de twee bouwblokken in en in de parkeerkelder onder het Woon-zorgcomplex Ruijschenbergh. De ingang van de parkeerkelder bevindt zich tegenover het plangebied.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

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

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)
Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van een extra woningen. De bestemming blijft wonen. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ : onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Bestemmingsplan
- Geldend bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert 2011'. De bestemming is Wonen. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.
- Nieuw bestemmingsplan: Nieuwbouw van 16 woningen in aaneen gebouwde en gestapelde vorm toegestaan. Maximale bouwhoogte 7 meter. Het achterpad krijgt de bestemming Verkeer-Verblijf.

Plankaart: huidige situatie

Plankaart: nieuwe situatie

Beeldkwaliteitsplan: - Niet van toepassing

UITVOERBAARHEID

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

- **Archeologie**

Op de archeologie beleidskaart is het plangebied aangeduid met Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m2 en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. De totale projectlocatie is 1.600 m2 groot. Daarmee blijft het ruim onder de normwaarden en kan de conclusie getrokken worden dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

- **Milieuaspecten**

Bodem
- Tijdens het verkennend bodemonderzoek in 2003 zijn in de bovengrond lichte verontreinigingen aangetroffen. Daarnaast was het grondwater licht verontreinigd;
- Op 5 en 10 juli 2013 zijn tijdens het actualiserend bodemonderzoek op de locatie de boringen geplaatst. Tevens is één peilbuis geplaatst tot circa 150 cm onder de actuele grondwaterstand en afgewerkt met een peílbuis om het grondwater te onderzoeken. Een beschrijving van de opgeboorde grond is opgenomen in de boorstaten in het rapport in de bijlagen. Hieruit volgt dat het mengmonster (zeer) licht verontreinigd is met barium, cadmium, lood, zínk en PAK's. Het grondwater is licht verontreinigd met kwik. De in 2009 gevonden lichte concentraties met zink, xylenen en vinylchloride in het grondwater zijn niet meer aangetroffen. Deze gevonden

verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieu hygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Geluid
In juni 2013 heeft NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de projectlocatie Prinses Irenestraat. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen van het bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat de hoogst berekende totale geluidsbelasting aan de gevels van de geplande woningen ten gevolge van de 30 km / uur wegen op de maatgevende waarneemhoogte van 4,5 meter ten hoogste 45 dB bedraagt. Er van uitgaand dat wordt voldaan aan de minimale eis voor de karakteristieke geluidwering Gak van 20 dB mag de gecumuleerde geluidbelasting niet hoger zijn dan 53 dB(A) om aan de eis van het binnengeluidniveau van 33 dB te voldoen. Met de berekende geluidbelasting van ten hoogste 45 dB wordt er ruimschoots voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit en is er in het kader van een goede ruimtelijke ordening sprake van een aanvaardbaar geluidsniveau, met name binnenshuis. Een nader onderzoek dit aan te tonen is niet nodig.

Luchtkwaliteit
Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

- **Natuurwaarden**

In juni 2013 heeft Staro Natuur en Buitengebied BV een quick scan Natuurwaarden uitgevoerd in het plangebied. Concluderend kan gesteld worden dat:
- de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;
- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in het onderzoeksrapport, in acht genomen dienen te worden;
- nader onderzoek naar vleermuizen noodzakelijk is;
- altijd rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

- **Verkeer**

- Parkeren: de parkeernorm, opgenomen in de parkeerbeleidsnota 2009, is voor dit plan nog van toepassing. Voor woningen geldt een norm van 1,7pp per woning. Indien een seniorenwoning een bruto vloeroppervlakte heeft die kleiner is dan 70m2 geldt een norm van 1,0pp per woning. In dit geval zijn de seniorenwoningen dusdanig groot dat de norm van 1,7pp per woning geldt. Dit betekent dat er 27,2 pp op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. Hiervan moet 0,7pp per woning beschikbaar zijn voor bezoekers (openbaar toegankelijk). Dit komt neer op 11,2 pp voor bezoekers en 16 pp voor de bewoners. In de huidige situatie zijn in het gebied 5 woningen aanwezig. De parkeerbehoefte van deze woningen is 5x1,7pp = 8,5pp. Hiervan wordt geacht dat 3,5pp in het openbaar gebied aanwezig is. Dit aantal mag gesaldeerd worden met de nieuwe parkeerbehoefte. De nieuwe parkeerbehoefte komt daarmee op 16pp voor bewoners en 8 (7,7)pp voor bezoekers. Er zijn 16 parkeerplaatsen in het plan opgenomen, derhalve resteert een tekort van 8 plaatsen. Er is ruimte beschikbaar in de tegenover het plangebied gelegen parkeergarage Ruijschenbergh. De afstand tot de woningen is minder dan 100 meter (afstandscriterium CROW). Gemeente en initiatiefnemer maken afspraken over koop of huur van deze parkeerplaatsen, die worden toegewezen aan de nieuwe bewoners.
- Verkeer: het plangebied is gelegen aan de Prinses Irenestraat. De parkeervakken liggen aan de bestaande route. De Prinses Irenestraat maakt onderdeel uit van het verblijfsgebied en is 30 km/u-zone. De straat is tevens onderdeel van de parkeerroute voor het centrum. Dit plan vormt hiervoor geen belemmering.

- **Water**

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van de rioolvoorzieningen ten behoeve van berging van hemelwater. Initiatiefnemer zal een riool leggen voor de berging van hemelwater, vanaf de woningen tot aan de grens van het plangebied. De gemeente draagt zorg voor de afvoer naar het hoofdriool.

2.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: ten behoeve hiervan is Samenwerking Overeenkomst opgesteld met Goed Wonen. Hierin zijn o.a. de volgende zaken opgenomen:
  1. Door de gemeente wordt geen exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst met Goed Wonen afgesloten. Dit betekent dat de gemeente het risico draagt voor eventuele planschade. Belanghebbende kunnen tot 5 jaar na de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan planschade indienen;
  2. De gemeente draagt zorg voor de planologische procedure al of niet separaat van de halfjaarlijkse cyclus;
  3. Goed Wonen is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken;
  4. Er zijn afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen en in welke klasse.

  Het college heeft op 19 november 2013 hier mee ingestemd.
- Maatschappelijke haalbaarheid: d.d. 26 februari 2014 is door Goed Wonen een informatiebijeenkomst georganiseerd voor de omwonenden.

2.1.5 Reactie vooroverleg

- Op 31 januari 2014 heeft de provincie Noord Brabant de gemeente bericht dat zij op het bestemmingsplan Woongebied Gemert, Herziening Irenestraat geen opmerkingen hebben omdat er geen ruimtelijke provinciale belangen worden geschaad;
- Op 3 februari 2014 heeft het waterschap Aa en Maas aangegeven dat uit de toelichting blijkt dat ten gevolge van de voorgestelde ontwikkeling het verhard oppervlak met ca. 1.430 m^2 toeneemt. Voor ca. 430 m^2 verhard oppervlak wordt HNO (hydrologisch neutraal ontwikkelen) opgave ingevuld door het infiltratiesysteem van “omgeving Beatrixplantsoen.
  Voor de rest van de HNO opgave ca. 43 m^3 (1.000 m^2) is op dit moment nog niet duidelijk hoe deze wordt opgelost. Wel is duidelijk dat deze op openbaarterrein wordt aangelegd. Het waterschap Aa en Maas wil daarom dat in de regels van het bestemmingplan wordt opgenomen dat er alleen mag worden gebouwd indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden/watergang/riolering.” Dit om te borgen dat de ontwikkeling hydrologisch neutraal gaat plaatsvinden (omdat dat nu nog niet duidelijk is).

2.1.6 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan “Woongebied Gemert, Herziening Prinses Irenestraat” heeft met ingang van 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 19 mei 2014 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen.
In het totaal is één zienswijze ingediend, ondertekend door twee verschillende partijen. Deze zienswijze is echter na zienswijze termijn ingediend. Wij hebben navraag gedaan naar de reden van de termijnoverschrijding maar zijn echter van mening dat geen verschoonbare termijnoverschrijding van toepassing is. Daarnaast is de zienswijze door onze afdeling inhoudelijk bekeken. Dit gaf echter geen aanleiding tot aanpassingen van het plan. Door geen van beide overheden is nog nader gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Wel zijn voor de vaststelling ambtshalve een aantal aanpassingen voorbereid. De voornaamste zijn:

- In navolging van de conclusie uit de quickscan Natuurwaarden (bij het voorontwerpbestemmingsplan) dat een vleermuisonderzoek[3] voor de sloop van de bestaande woningen noodzakelijk was, is door Goed Wonen een nader onderzoek aangevraagd. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering. Hieruit kunnen twee mogelijkheden resulteren:
- Er worden geen vaste rust en - verblijfplaatsen in de te slopen panden aangetroffen: de panden kunnen dan worden gesloopt zonder dat het risico bestaat dat de Flora- en faunawet wordt overtreden;
- Er worden wel vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen worden: er dient dan een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie voor het tijdelijk verstoren van deze vleermuizen. Het mitigeren en compenseren van verblijfplaatsen van beschermde soorten heeft direct betrekking op de uitvoering en aard van de voorgenomen werkzaamheden maar vormen in dit geval geen direct risico voor de ruimtelijke ontwikkeling zelf. Voorgesteld wordt om de tekst in de toelichting hierop aan te passen;

3 Het protocol schrijft onderzoek voor in de periode van half mei t/m half juli (t.b.v. kraamverblijfplaatsen) én in de periode augustus t/m september (t.b.v. paarverblijfplaatsen / winterverblijfplaatsen).

- in het ontwerpbestemmingsplan is een planregel opgenomen om de bestaande haag te beschermen. Uit advies van het team Openbaar Beheer blijkt echter dat het niet mogelijk is de bestaande haag te beschermen. Om het groene karakter van de Bonengang toch te behouden wordt als alternatief een klimplant (muurhortensia) voorgesteld. Goed Wonen is daarbij verantwoordelijk voor het behoud en beheer;
- in navolging van het collegebesluit 9-6-2014 wordt voorgesteld om de toelichting overeenkomstig aan te passen. in navolging van het collegebesluit 9-6-2014 wordt voorgesteld om de toelichting overeenkomstig aan te passen. Dit betekent dat binnen het onderliggende plan niet langer een koppeling met de parkeergarage Ruijschenbergh aanwezig is maar, dat voor de 8 parkeerplaatsen die niet binnen het plangebied gerealiseerd kunnen worden gebruik wordt gemaakt van de restruimte die aanwezig is in de omgeving van de Prinses Irenestraat. Ten behoeve hiervan wordt door Goed Wonen een storting in het parkeerfonds wordt gedaan. Met de bedrag worden in de toekomst elders binnen de gemeente parkeerplekken gerealiseerd.

3. Komweg in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 6 februari 2013 hebben de burgemeester van de gemeente Gemert-Bakel en de directeur van woningcorporatie Goed Wonen een samenwerkingsovereenkomst ondertekend voor het ontwikkelen van 5 nieuwbouwlocaties door Goed Wonen, om zodoende een impuls te geven aan de sociale woningbouw in Gemert-Bakel. Daarmee geven beide partijen invulling aan eerder gemaakte afspraken om betaalbare woningen te realiseren voor huishoudens met een lager inkomen. De locatie Komweg-Kruiseind is één van de 5 nieuwbouwlocaties.

- **Plangebied en planbeschrijving**

De nieuwbouwlocatie (±3.055 m^2) is gelegen aan de Komweg en het Kruiseind, aan de noordzijde van het centrum van Gemert, nabij de rotonde Haageijk-Vondellaan. Op het terrein was voorheen een bedrijf in grondverzet gevestigd. Momenteel staat op het terrein nog een dubbel woonhuis en een voormalig bedrijfsgebouw, de overige bedrijfsbebouwing is jaren geleden reeds gesloopt. De locatie is door de gemeente Gemert-Bakel aangekocht en wordt nu overgedragen aan Goed Wonen voor de bouw van woningen. Na overleg met de eigenaar en enkele aanwonenden is het plangebied vergroot door een grondruil en toevoeging van een deel van de achtertuinen van Kruiseind 6-8-10.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 19-11-2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

In het plangebied worden 16 betaalbare woningen gerealiseerd (sociale woningbouw) in drie verschillende woningtypen. Het hofje zelf is autoluw en is enkel toegankelijk voor hulpdiensten, voor laden en lossen door bewoners en bijvoorbeeld verhuiswagens. Parkeren door bewoners en bezoekers gebeurt op centrale parkeerkoffers bij de ingangen van het hofje aan de Komweg en het Kruiseind.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte: de Nota Ruimte stelt dat iedere gemeente voldoende ruimte krijgt om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Deze nieuwe bebouwing dient geconcentreerd tot stand te komen met een optimale invulling in relatie tot de beschikbare ruimte en aanwezige kwaliteiten.

- **Provinciaal beleid**

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Het basisprincipe van de Verordening is dat stedelijke ontwikkelingen alleen daar plaatsvinden. dat is dus het geval. Verder moet conform artikel 3.5 van de Verordening 2012 (en artikel 4.3 van de ontwerp-Verordening Ruimte 2014) verantwoord worden dat de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal planningsoverleg over het woningbouwprogramma zijn gemaakt. Dit onderdeel komt onder paragraaf 3.3 terug. Daarnaast moet elk nieuw bestemmingsplan in de toelichting duidelijk maken dat sprake is van een bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

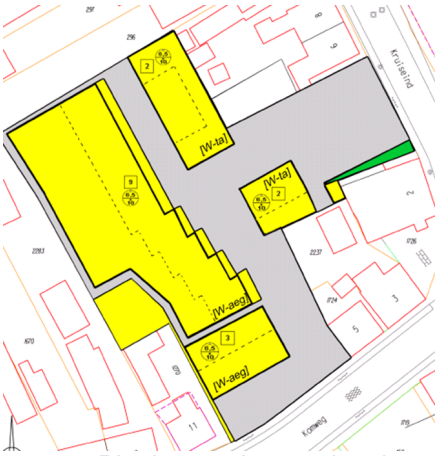
- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ : onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Bestemmingsplan

*Geldend bestemmingsplan: h*et geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert 2011'. De bestemming is deels Bedrijf, deels Wonen. Het bestemmingsplan laat de bouw van de woningen op deze plek niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: De locatie bevat twee hoofdbestemmingen, Verkeer-Verblijf en Wonen. Er kunnen binnen de bestemming Wonen maximaal 16 woningen in aaneen gebouwde, twee aaneen gebouwde en patio vorm worden gebouwd met een maximale goothoogte van 6,5 en bouwhoogte van 10 meter.

Beeldkwaliteitsplan: Voor dit gebied geldt geen beeldkwaliteitsplan.

UITVOERBAARHEID

- **Bodem**

Op de locatie zijn in het verleden (vanaf 1998) door Archimil BV diverse bodemonderzoeken en een sanering (2007) uitgevoerd. In het rapport in de bijlagen worden de resultaten daarvan kort omschreven. Gezien de verstreken tijd is een actualiserend onderzoek verricht in juli 2013. 0p 3 juli 2013 zijn tijdens het actualiserende onderzoek op de locatie de boringen 201 tln210 (0-0,5 m-mv)geplaatst. Een beschrijving van de opgeboorde grond is opgenomen in de boorstaten in het rapport.

De gevonden verontreiniging vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

- **Archeologie**

Op de archeologie beleidskaart is het plangebied aangeduid met Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. De totale projectlocatie is 3.000 m2 groot. Echter, door de centrale parkeerkoffers is het te bebouwen gebied dat verstoord wordt (dieper dan 0,4 m) kleiner dan

2.500 m2. Bovendien is ter plekke van de woningen Komweg 7-9 en de voormalige bedrijfsbebouwing de grond in het verleden al verstoord geweest, zodat archeologische vondsten niet te verwachten zijn. Derhalve kan de conclusie getrokken worden dat geen archeologisch onderzoek is vereist.

- **Milieuaspecten**

Geluid

In juni 2013 heeft NIPA Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd:
De locatie ondervindt een geluidbelasting van lokaal wegverkeer in Komweg, Kruiseind, Vondellaan, Haageijk en de rotonde waarop deze 4 wegen aansluiten. De geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de geplande woonlocatie vanwege het verkeer op de Komweg, inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt ten hoogste 61 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden. Het bevoegd gezag dient een hogere waarde voor de betreffend woningen vast te stellen. Tevens zal met een nader onderzoek moeten worden aangetoond dat de geluidbelasting binnen de woning in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB. In het kader van de aanvraag omgevingsvergunning zal de vereiste karakteristieke geluidwering moeten worden getoetst.

Luchtkwaliteit

Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

- **Natuurwaarden**

In juni 2013 heeft Staro Natuur en Buitengebied BV een quick scan Natuurwaarden uitgevoerd. Concluderend kan gesteld worden dat:
- de voorgenomen plannen geen negatief effect hebben op beschermde gebieden;
- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in paragraaf 4.2.6, in acht genomen dienen te worden;
- altijd rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht.

- **Verkeer en parkeren**

Verkeer: het plangebied is zowel te bereiken vanaf het Kruiseind als vanaf de Komweg, en heeft derhalve ook twee uitgangen in het geval van calamiteiten. Bij beide toegangen is nu ook een inrit voor autoverkeer gelegen, dus deze hoeven niet nieuw te worden aangelegd. In 2003 is in het VVP de categorisering van de wegen vastgesteld. De Komweg is hierin als 50 km/u wegaangewezen, het Kruiseind valt binnen het verblijfsgebied (30 km/u). Na aanleg van de op handen zijnde Noord-Om is het de bedoeling om de Komweg af te waarderen.

Parkeren: De parkeernorm, opgenomen in de parkeerbeleidsnota 2009, is voor dit plan nog van toepassing. Voor woningen geldt een norm van 1,7pp per woning. Dit betekent dat er 27,2 pp op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In het stedenbouwkundig plan zijn 27 parkeerplaatsen opgenomen, waarmee gesteld kan worden dat aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. In het streven naar een optimale inrichting van de parkeerplaatsen is het mogelijk dat 3 parkeerplaatsen niet worden gerealiseerd, zodat er 24 resteren. De gemeente heeft hier haar akkoord op gegeven, aangezien door een erfdienstbaarheid namens de gemeente de ruimte achter Komweg 3 niet voor parkeren kon worden benut.

- **Water**

In de samenwerkingsovereenkomst zijn afspraken gemaakt over de aanleg van de rioolvoorzieningen ten behoeve van berging van hemelwater. Initiatiefnemer zal een (infiltratie)riool leggen voor de berging van hemelwater, vanaf de woningen tot aan de grens van het plangebied. De gemeente draagt zorg voor de afvoer naar het hoofdriool. Afgesproken is dat op eigen terrein geen extra infiltratievoorzieningen worden gerealiseerd, maar dat de gemeente deze indien noodzakelijk aanlegt buiten de planlocatie.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: ten behoeve hiervan is een samenwerkingsovereenkomst (SOK) met Goed Wonen opgesteld. Hierin is o.a. het volgende overeengekomen:
  1. Door de gemeente wordt geen exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst met Goed Wonen afgesloten. Dit betekent dat de gemeente het risico draagt voor eventuele planschade. Belanghebbende kunnen tot 5 jaar na de datum van het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan planschade indienen;
  2. De gemeente draagt zorg voor de planologische procedure al of niet separaat van de halfjaarlijkse cyclus;
  3. Goed Wonen is verantwoordelijk voor het opstellen van het bestemmingsplan en alle daarbij behorende onderzoeken;
  4. Er zijn afspraken gemaakt over het aantal te realiseren woningen en in welke klasse.
- Maatschappelijke haalbaarheid: d.d. 26 maart 2014 is een overleg ingepland om de betrokkenen te informeren.

3.1.5 Reactie vooroverleg

- Op 31 januari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de gemeente bericht dat zij op het bestemmingsplan “Woongebied Gemert, Herziening Komweg-Kruiseind” geen opmerkingen hebben omdat er geen ruimtelijke provinciale belangen worden geschaad.
- Op 6 februari 2014 heeft het waterschap Aa en Maas aangegeven dat op het moment nog onvoldoende blijkt dat e.a. hydrologisch neutraal ontwikkeld wordt. Daarom verzoekt men om in de planregels op te nemen dat er enkel gebouwd kan worden indien dit geen negatieve hydrologische gevolgen heeft voor de omliggende gronden/watergang/riolering.

3.1.6 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan “Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind” voor de realisatie van 15 woningen heeft vanaf 7 april 2014 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Ook de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas hebben niet nader gereageerd op het ontwerp bestemmingsplan. Voor de vaststelling zijn ambtshalve wel een aantal aanpassingen voorbereid. De voornaamste zijn:

- in navolging van de conclusie uit de quickscan Natuurwaarden (bij het voorontwerpbestemmingsplan) dat een vleermuisonderzoek[4] voor de sloop van de twee bestaande bedrijfswoningen noodzakelijk was, is door Goed Wonen een nader onderzoek aangevraagd. Dit onderzoek is momenteel in uitvoering. Hieruit kunnen twee mogelijkheden resulteren:
- er worden geen vaste rust en - verblijfplaatsen in de te slopen panden aangetroffen: de panden kunnen dan worden gesloopt zonder dat het risico bestaat dat de Flora- en faunawet wordt overtreden;
- er worden wel vleermuisverblijfplaatsen aangetroffen worden: er dient dan een ontheffing worden aangevraagd bij het ministerie voor het tijdelijk verstoren van deze vleermuizen. Het mitigeren en compenseren van verblijfplaatsen van beschermde soorten heeft direct betrekking op de uitvoering en aard van de voorgenomen werkzaamheden maar vormen in dit geval geen direct risico voor de ruimtelijke ontwikkeling zelf. Voorgesteld wordt om de tekst in de toelichting hierop aan te passen;
- in het ontwerpbestemmingsplan is een planregel opgenomen om de bestaande haag te beschermen. Binnen dit plan is géén waardevolle haag aanwezig. Bovendien is het als gevolg van dit artikel is het onbedoeld niet mogelijk terrasverharding aan te leggen zonder omgevingsvergunning;
- o.b.v. de geldende parkeernorm 1,7pp. per woning bedraagt bij 15 nieuw te realiseren woningen het aantal benodigde parkeerplaatsen totaal 26 parkeerplaatsen. In haar besluit van 26-11-2013 heeft het college echter besloten om 3 parkeerplaatsen te laten vervallen omdat daarvoor onvoldoende ruimte is. In de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan stond dat deze parkeerplaatsen elders door de gemeente zouden worden gecompenseerd. Omdat dit niet het geval is wordt voorgesteld deze zin uit de toelichting te verwijderen;
- daarnaast zij een aantal tekstuele aanscherpingen in de toelichting en planregels doorgevoerd.

---

4 Het protocol schrijft onderzoek voor in de periode van half mei t/m half juli (t.b.v. kraamverblijfplaatsen) én in de periode augustus t/m september (t.b.v. paarverblijfplaatsen / winterverblijfplaatsen).

4. Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2014 (partiële herziening)

A. Reacties op het ontwerp bestemmingsplan
Het ontwerpbestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2014" heeft met ingang van 7 april 2014 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen. Op het ontwerpbestemmingsplan zijn géén zienswijzen ingediend. In dit bestemmingsplan zijn drie nieuwe planontwikkelingen en twee herstelacties opgenomen:

B. Locaties:

4.1 Doonheide ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

4.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 15 oktober 1998 is met de aanvrager en de gemeente overeengekomen dat de gemeente, planologische gezien, zorg zou dragen voor de mogelijkheid tot realisatie van één vrijstaande woning in de achtertuin van Doonheide 34. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert. Dit is tot op heden niet gebeurd. Aanvrager verzoekt nu de gemeente om de eerder gemaakte afspraken uit 1998 gestand te doen. Het toevoegen van woningen is binnen het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert niet mogelijk. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De locatie is gelegen in de wijk Doonheide in Gemert, aan De Wouw nabij de weg Doonheide.

4.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met de herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert.

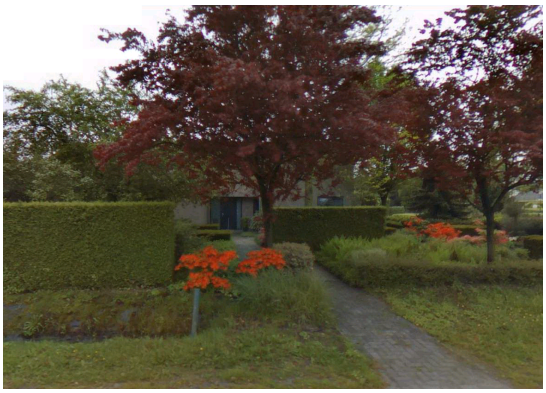
Argumenten hiervoor waren:
1. Het initiatief verzet zich niet met de geldende bestemming Wonen. De locatie Doonheide 34 is gelegen in het bestemminsplan Woongebied Gemert. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen. Woningbouw is, planologisch en stedenbouwkundig gezien passend.
2. Herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert is noodzakelijk. Het bestemmingsplan Woongebied Gemert is een beheersplan. Binnen de opgenomen bestemming Wonen is het, tenzij anders aangegeven, niet mogelijk om nieuwe woningen toe te voegen.
3. De herziening is het gevolg van een overeenkomst uit 1988. Als een reactie op de zienswijze van de aanvrager op het ontwerpbestemmingsplan Doonheide, heeft de gemeente Gemert-Bakel in een brief van 15 oktober 1998 te kennen gegeven om: "in het definitieve bestemmingsplan Doonheide een mogelijkheid op te nemen tot het bouwen van een woning op het zuidelijk deel van zijn perceel". De stedenbouwkundige invulling daarvan zou in overleg met de aanvrager plaatsvinden. Tot op heden is de mogelijkheid tot het realiseren van 1 extra woning niet in het bestemmingsplan opgenomen.
4. Realisatie van een vrijstaande woning betekent een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. De extra woning in scenario 1 is goed voorstelbaar. De te bouwen locatie voegt zich uitstekend in het bebouwingspatroon en het straatbeeld wordt hierdoor versterkt.

4.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

De percelen Doonheide 34- 34a in Gemert zijn gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert, vastgesteld op 29 juni 2011. De bestemming is kantoor met de functieaanduiding Wonen.
Het kantoorgebouw heeft een eigen kadastraal perceel. De bestemming 'kantoor' ligt ook op een strook grond ten westen van beide percelen. De bebouwingsgrens ligt aan de westzijde in het verlengde van de voorgevel van het kantoorgebouw en aan de noordzijde in de voorgevel van de bedrijfswoning. De beoogde locatie ligt op een oud akkerlandcomplex (geen bolle akker) en is onderdeel van de wijk Doonheide geworden welke op het akkercomplex is gebouwd. Het kantoorgebouw is met de voorkant gericht op de Wouw en de bedrijfswoning is georiënteerd aan het oude lint Doonheide. De kavel van Doonheide 34 heeft een grote achtertuin van ca 30 meter diep en 44 meter breed. De voorgevel van het kantoorgebouw ligt ongeveer 22 meter uit de kant van de weg (De Wouw). Op de gronden van de gemeente zijn door de ondernemer parkeerplaatsen met ontsluiting aangelegd ten behoeve van voornoemd bedrijf. Aan de oostzijde van De Wouw ligt een groenstrook van ca 8.5 meter breed met daarin bomen geplant.



Bedrijfswoning aanvrager aan de weg Doonheide

Bedrijfspand met parkeerplaatsen

Projectlocatie

Nieuwe woning voor een deel op gemeentegrond

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

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

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

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

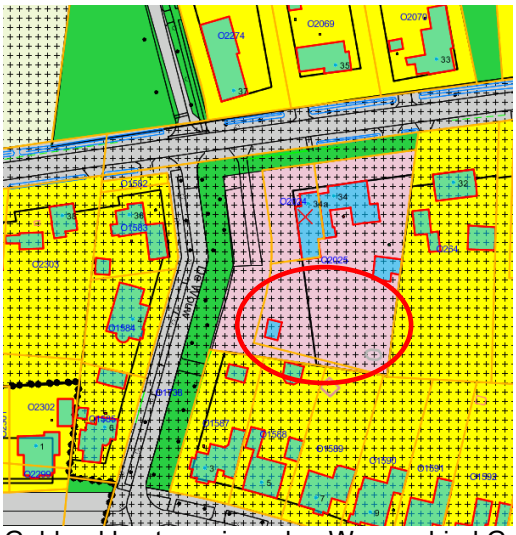
Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van 5 extra woningen. De bestemming blijft wonen. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+
Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023
In het plangebied is 1 woning gepland. Het gaat om een koopwoning. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan
Geldend bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert, 2011'. De bestemming is kantoor met de functieaanduiding Wonen. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.


Geldend bestemmingsplan Woongebied Gemert

Nieuw bestemmingsplan

Nieuw bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert, 2011'. De bestemming is kantoor met de functieaanduiding Wonen. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.

W= Wonen Vrijstaand 1
Nbt= Nieuwbouw toegestaan
1= Maximaal één woning
4= Maximale goothoogte
10= Maximale bouwhoogte

Beeldkwaliteitsplan:
Niet van toepassing, dit gebeid is welstandsvrij

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

- **Archeologie**

Dit plan: voor de locatie geldt archeologische waarde 5. Dit betekent dat bij bebouwing groter dan 2500m^2 en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek is vereist. Het totale nieuwe perceel is ca.

1227 m2 waarvan maximaal volgens de bestemming wonen bij een vrijstaande woning op een kavel groter dan 100m^2 maximaal 350m^2 mag worden bebouwd. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

- **Milieuaspecten**

Bodem
Dit plan: op basis van een indicatief bodemonderzoek dienen de aanvrager en de gemeente aan te tonen dat geen bodemverontreiniging op de ontwikkellocatie aanwezig is.

Externe veiligheid
Dit plan: de woning wordt gebouwd buiten het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht.

Geur
Dit plan: de woning wordt gebouwd buiten het invloedgebied van een geur verspreidend bedrijf. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht.

Geluid
Dit plan: de omliggende wegen zijn 30km/u rondom een dergelijke weg ligt geen zone. Een nader onderzoek wegverkeerslawaai is niet nodig.

Industrielawaai
Dit plan: de woning wordt gebouwd buiten het invloedgebied van industriële bedrijven. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht.

Luchtkwaliteit
Dit plan: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

- **Natuurwaarden**

Dit plan: de woning wordt gebouwd binnen de huidige bestemming Kantoor maar buiten het bouwvlak. Er is maart 2014 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Er is geen beschermde flora en fauna aangetroffen waar maatregelen voor vereist zijn.

- **Verkeer**

Parkeren
Dit plan: de parkeernorm, opgenomen in de parkeerbeleidsnota 2013, is voor dit plan van toepassing. Voor het toevoegen van 1 woning dient 2.2 parkeerplaats op eigen terrein te worden opgenomen. Gezien de grootte van het kavel zal dit niet leiden tot problemen.

Verkeer
Dit plan: het plangebied is gelegen aan De Wouw. Dit is een van de ontsluitingswegen van het zuidelijke deel van de wijk Doonheide. Gezien de relatief geringe verkeersintensiteit leidt de ontsluiting van het kavel op deze weg niet tot problemen

- **Water(toets)**

Dit plan: de wijk Doonheide is uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater riool een infiltratie buis is. Het plangebied is ca 1220m2 groot. Volgens de regels die horen bij Wonen vrijstaand 1 mag maximaal 350m2 worden bebouwd. Het oppervlaktewater van eventuele verharding wordt niet rechtstreeks aangesloten op het gescheiden rioolstelsel. Waterschap Aa en Maas hanteert voor de bepaling van de te bergen of te infiltreren hoeveelheid hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak of bestrating een extreme neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25 bui). Voor het plangebied betreft dit een bui met een duur van 4 uur en een totale neerslaghoeveelheid van 42,9 mm. Dit komt overeen met een neerslagintensiteit van 11 mm/uur. Totaal moet er dus 350 x 42.9 = 15m3 water geborgen kunnen worden. Het aanwezige infiltratieriool heeft voldoende capaciteit om dit op te vangen. Het verdient overigens de voorkeur dat hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in bijvoorbeeld een wadi en wordt geïnfiltreerd.

4.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

- Exploitatieplan: het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan opsomming 1 onder 6.2.1 van het Bro. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt. Gezien de overeenkomst uit 1998 zijn er voor de aanvrager geen kosten verschuldigd aan de totstandkoming van de herziening van onderliggend bestemmingsplan. Wel dient hij door middel van een indicatief bodemonderzoek aan te tonen dat de bodem niet is vervuild. Alle aansluitkosten zijn voor rekening van de aanvrager
- Planschade: gezien de in het verleden gemaakte afspraken met de aanvrager komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente. De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitbepaling.
- Overige kosten: alle extra kosten, zoals het aanleggen van een inrit, aansluitkosten op het riool etc. dienen door de ontwikkelaar te worden voldaan.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: in het vervolgproces zullen de direct omwonenden door de ontwikkelaar nader worden geïnformeerd.

4.1.5 Reactie vooroverleg

- Provincie Noord-Brabant: op 5 februari 2014 heeft de provincie te kennen gegeven dat het ‘voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding tot geeft het maken van opmerkingen’;
- Waterschap Aa en Maas: het waterschap heef op 20 februari 2014 gereageerd op het voorontwerp: “Graag in de waterparagraaf aangeven de toename aan verhard en een berekening van de bijbehorende wateropgave. Verder aangeven of het rioleringssysteem in de wijk Doonheide deze hoeveelheid hemelwater kan verwerken”.

4.2 Prins Bernhardlaan 32 in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

4.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 19 juni 2013 een verzoek ingediend tot het realiseren van 5 appartementen op de begane grond van de voormalige videotheek aan de Prins Bernhardlaan 32 te Gemert. De appartementen zijn 70m^2 groot. Het toevoegen van woningen is binnen het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert niet mogelijk. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De locatie (± ongeveer 1.600 m^2) is gelegen in het centrum van Gemert, nabij de Molenakkerstraat.

4.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28 januari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

Argumenten hiervoor waren:

1. *Het initiatief verzet zich niet met de geldende bestemming Wonen.*
2. De locatie Prins Bernhardlaan 32 is gelegen in het bestemminsplan Woongebied Gemert. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen, detailhandel toegestaan. Woningbouw is, planologisch en stedenbouwkundig gezien passend.
3. *Herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert is noodzakelijk.*
4. Het bestemmingsplan Woongebied Gemert is een beheersplan. Binnen de opgenomen bestemming Wonen is het, tenzij anders aangegeven, niet mogelijk om nieuwe woningen toe te voegen.
5. *Detailhandel is op deze locatie niet gewenst.*
6. De gemeente streeft er naar detailhandel in Gemert zoveel mogelijk te concentreren naar het centrum. Door het realiseren van woningen op deze locatie kan de aanduiding 'Detailhandel toegestaan' worden weggehaald.
7. *Realisatie van de 5 appartementen betekent een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.*
   a. Momenteel staat de beneden verdieping leeg en zowel de voorgevel als de achtergevel hebben een gesloten uiterlijk. Door woningen te realiseren krijgen de voorgevels en de achtergevels ramen en deuren waardoor het gebouw qua uitstraling een grotere betrokkenheid met de omgeving krijgt.
   b. De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven om met de vereniging van eigenaren te onderzoeken of het totale gebouw aan de buitenzijde kan worden opgeknapt.

4.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het gebouw is gerealiseerd in de jaren 60 van de vorige eeuw. In het verleden was er de openbare bibliotheek in gevestigd. In de jaren 80 is die verhuisd naar een grotere locatie en is er een videotheek in gevestigd. Deze staat al weer enkele jaren leeg. Het is niet reëel te verwachten dat hier nog detailhandel zal plaatsvinden. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich totaal 14 appartementen. De voormalige videotheek biedt ruimte aan 5 woningen van 70m2 groot.. Het betreft hier in feite een functieverandering maar het gebouw heeft al de bestemming wonen. Het toevoegen van 5 woningen is een kwaliteitsimpuls voor de omgeving omdat de beneden verdieping nu een gesloten karakter heeft met een desolate uitstraling. Aan de voorzijde en aan de achterzijde van het gebouw zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de toevoeging van 5 woningen op te vangen.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

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

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

- **Provinciaal beleid**

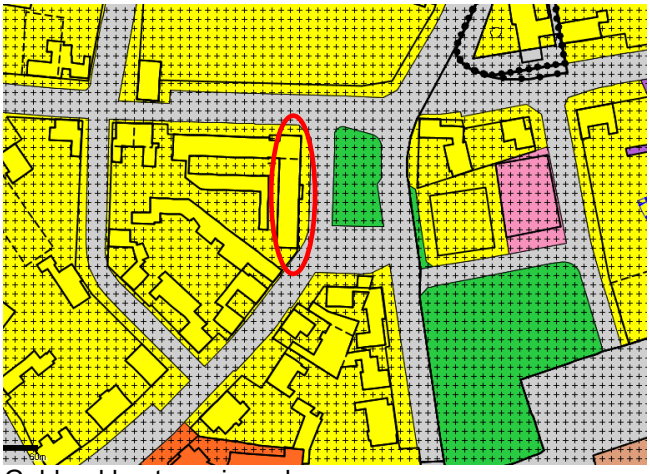
Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)
Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van 5 extra woningen. De bestemming blijft wonen. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+
Dit plan: onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023
Dit plan: in het plangebied zijn 5 woningen gepland. Het gaat om 5 huurwoningen. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan
Geldend bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert, 2011'. De bestemming is Wonen met de aanduiding detailhandel toegestaan. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.



Geldend bestemmingsplan

Beeldkwaliteitsplan:
Niet van toepassing, dit gebied is welstandsvrij

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

- **Archeologie**

Dit plan: omdat het een inpandige verbouwing betreft is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

- **Milieuaspecten**

Bodem
Dit plan: omdat het en interne verbouwing betreft en niet wordt uitgebreid is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Geluid
Dit plan: de omliggende wegen zijn 30km/u rondom een dergelijke weg ligt geen zone. Een nader onderzoek wegverkeerslawaai is niet nodig.

Luchtkwaliteit
Dit plan: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

- **Natuurwaarden**

Dit plan: omdat het een interne verbouwing betreft hoef geen flora en faunaonderzoek uitgevoerd te worden aan gebouw en omgeving.

- **Verkeer**

Parkeren
Dit plan: de parkeernorm, opgenomen in de parkeerbeleidsnota 2013, is voor dit plan van toepassing. Voor nieuwe woningen met een maximale oppervlakte van 75m^2 geldt een norm van 1,3 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat 7 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Echter t.b.v. de huidige functie detailhandel (± 210 m^2) is een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m^2 aangehouden Dit betekend er momenteel 8 parkeerplaatsen aanwezig zijn.
Conclusie: het huidige aanwezige parkeerplaatsen is meer dan voldoende voor de planontwikkeling.

Verkeer
Dit plan: het plangebied is gelegen aan de Prinses Bernhardlaan De parkeervakken liggen aan deze straat. De Prins Bernhardstraat en de vlakbij gelegen Molenakkerstraat liggen in een verblijfsgebied met een 30km/u regime. Mede gezien de oorspronkelijke functies uit het verleden vormt het toevoegen van vijf geen belemmeringen.

- **Water(toets)**

Dit plan: bij geringe verbouwing kunnen de bestaande vuil- en hemelwateraansluitingen gebruikt worden. Wordt het pand van de binnenkant totaal gerenoveerd dan is de verwachting dat de huisriolering anders gaat worden. Dan moeten er nieuwe aansluitingen op de bestaande leiding (Ø160) gemaakt worden. Het is dan noodzakelijk dat de leiding opgewaardeerd wordt naar bijv. Ø250 en het plaatsen van een extra put.

4.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid:
Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de ontwikkelaar nader worden geïnformeerd.

4.2.5 Reactie vooroverleg

- Provincie Noord-Brabant: op 31 januari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen;
- Waterschap Aa en Maas heeft op 17-202014 te kennen gegeven ‘geen aan op opmerkingen op het plan te hebben’.

4.3 De Deel en Kruiseind 16 + 40 Gemert + Neerakker ongen. Bakel (herstel)

4.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Inleiding

Recent is gebleken dat bij een eerdere herziening van het bestemmingsplan door het tekenbureau een aantal plannen niet juist in de ondergrond heeft overgenomen:

- Bij de herziening van het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2013", t.b.v. de vereenvoudiging in de planregels[5] van de molenbiotopen voor De Bijenkorf, De Volksvriend en De Wilibrordus zijn drie onderliggende bestemminsplan herziening niet overgenomen:
  - De Deel: hiervoor is in 2012 een herziening van het bestemmingsplan gevoerd voor de realisatie van 25 woningen;
  - Kruiseind 16 en 40 in Gemert: hiervoor is in 2012 een herziening van het bestemmingsplan gevoerd om het gebruik is gelegaliseerd o.b.v. oude vergunningen;
- Bij de herziening van het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, oktober 2012" is bij twee locaties aan Neerakker de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' niet overgenomen.

Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

4.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

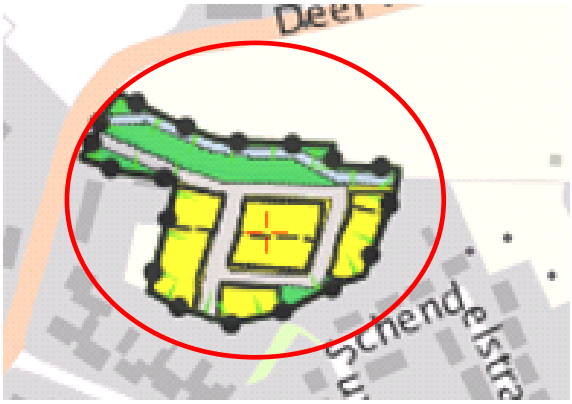
Onderliggend plan betreft een herstelactie. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

BELEIDSKADER

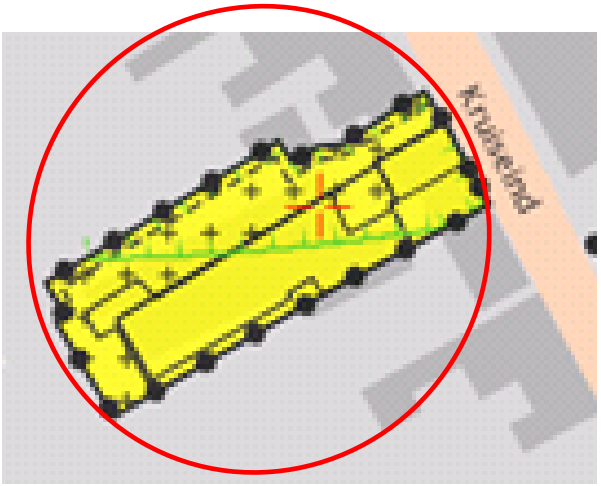
Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan:

- *Bestemmingsplan* 'Stedelijke gebieden, april 2013 (vastgesteld 1-7-2013)'. De Deel bestemt als wonen zonder specifieke aanduiding; Kruiseind 16 deels bestemt als 'maatschappelijk'; Kruiseind 40 bestemt als 'wonen' zonder specifieke aanduidingen.
- Bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, oktober 2012' (vastgesteld 1-10-2013): Neerakker ongen. in Bakel bestemt als wonen zonder met de functieaanduiding 'bijgebouwen'.

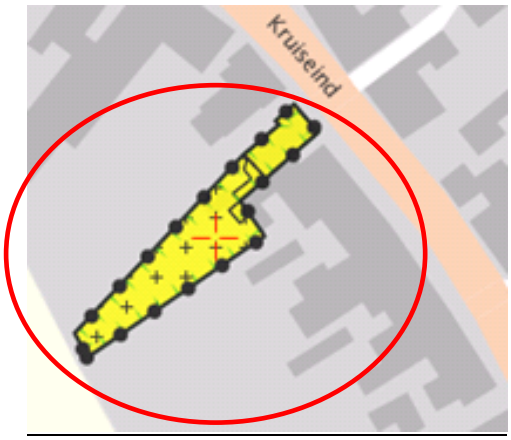


De Deel in Gemert

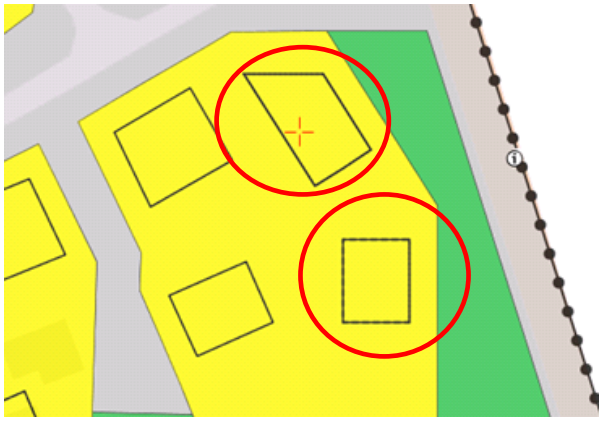


Kruiseind 16 in Gemert

5. Bij de afwijkingsbevoegdheid is de bouwregel verwijderd dat "de uitbreiding van het vloeroppervlak van op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd". Daarnaast is voor iedere molen een functieaanduiding 'nevenactiviteit recreatie' opgenomen.



Kruiseind 40 in Gemert



Neerakker ongen. in Bakel

Beeldkwaliteitsplan: hiervoor wordt verwezen naar het moederplan. T.b.v. Neerakker is het beeldkwaliteitplan Neerakker van toepassing.

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

- **Onderzoeken**
- In het moederplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Bovengenoemde aanpassing heeft hier geen invloed op. Ten behoeve hiervan wordt verwezen naar het moederplan.
-

4.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

4.3.4 Reactie vooroverleg

- Provincie Noord-Brabant: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft;
- Waterschap Aa en Maas: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.

4.4 Groeskuilen ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

4.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Groeskuilen ongen. in Gemert, kadastraal bekend als GMTOO, sectie K, nr. 3186, heeft verzocht om conform eerdere afspraken met de gemeente, het gedeelte van zijn bouwkavel met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te wijzigen naar 'Wonen' incl. het aanpassen van het bouwvlak (door een verruiming met ± 3 m). Deze strook wordt overigens in de praktijk als groen gebruikt (zie foto).

- **Plangebied en voorgeschiedenis**

De realisatie van het plan "Oeverlanden" in Gemert is tot stand gekomen met de (toenmalige) vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO. Nadien is het bestemmingsplan 'Overlanden' vastgesteld (15-11-2007) en goedgekeurd (22-2-2008). Tijdens de inspraakperiode van dit bestemmingsplan is besloten om een extra ontsluiting op de weg Groeskuilen te realiseren. Ten behoeve daarvan waren extra gronden nodig van het naastgelegen tuincentrum Paashoef. De eigenaar van dit tuincentrum had al eerder grond verkocht aan de ontwikkellaar ten behoeve de ontwikkeling van het plan "Oeverlanden" en had uit die verkoopovereenkomst al een recht op twee bouwkavels in het plangebied (kadestraal bekend als GMTOO, sectie K, nr. 3186 en 3245). Zie de verbeelding hieronder.

Extra ontsluiting en twee bouwkavels

Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan 'Oeverlanden', m.b.t. nieuwe ontsluiting en de realisatie van voornoemde bouwkavels, heeft de eigenaar van Groeskuilen 109 een aangrenzende strook grond van 3m overgenomen van de eigenaar van de percelen GMTOO, sectie K, nr. 3186 en 3245 en de gemeente. Deze strook grond is vervolgens door de ontwikkelaar van het plan 'Oeverlanden' en de gemeente gecompenseerd aan de eigenaar van voornoemde 2 bouwpercelen. In feite verschoof hierdoor het bestemmingsvlak 'wonen' van het bouwkavel GMTOO, sectie K, nr. 3186. Dit is echter in het bestemmingsplan 'Oeverlanden' verwerkt, waardoor deze strook is bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' i.p.v. 'Wonen'.
De eigenaar wil nu twee woningen bouwen en heeft verzocht om de bestemming en de bouwgrens conform bovengenoemde afspraak aan te passen.

4.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

4.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:
Dit plan: de nota doet geen uitspraken over onderliggende bestemmingswijziging.

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

- **Provinciaal beleid**

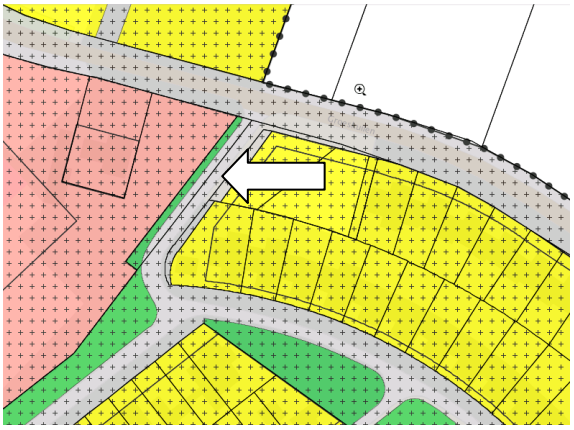
Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)
Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de vergroting van de bestemming 'Wonen'. Dit is niet strijd met uitgangspunten van de SVRO.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+
De aanpassing ligt binnen het bestaande woongebied en verzet zich niet tegen de Structuurvisie +

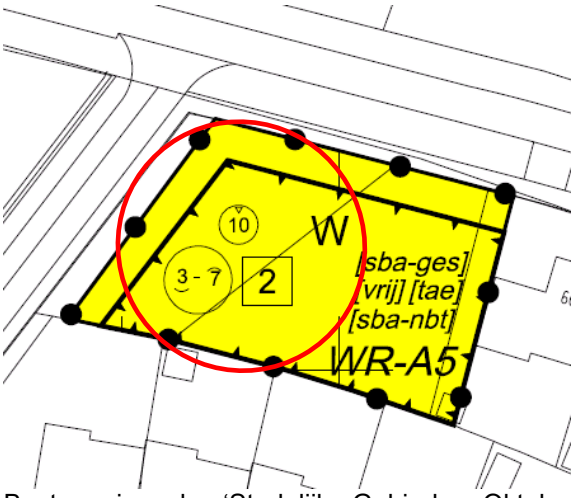
Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023
N.v.t. omdat er geen woningen worden toegevoegd.

Bestemmingsplan
De strook 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gelegen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert".
Het bouwvlak 'wonen" is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijke Gebieden, Oktober 2013".



Bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" april 2014"

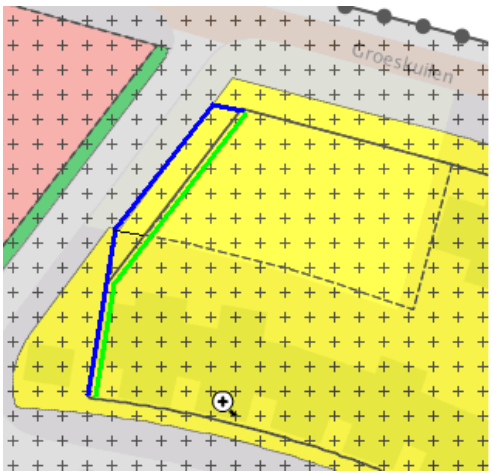
Bestemmingsplan "Stedelijke gebieden,



Bestemmingsplan 'Stedelijke Gebieden, Oktober 2013'

Nieuw bestemmingsplan "Stedelijke Gebieden april 2014" :

1. Wijzigen bestemming 'Verkeer Verblijfsgebied' naar 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5';
2. T.b.v. kavel GMTOO, sectie K, nr. 3186 aanpassen bouwvlak 'Wonen' door de bouwvlakgrens 3 m in westelijke richting te verschuiven. Als gevolg hiervan wordt tevens voorgesteld om het bouwvlak 'Wonen' van de zuidelijk aangrenzende perceel, Houtert 100 in Gemert hierop aan te passen, conform blauwe lijn in onderstaande verbeelding:



bestaande bouwvlakgrens nieuwe bouwvlakgrens

Beeldkwaliteitsplan:
Niet van toepassing, dit gebied is welstandsvrij

UITVOERBAARHEID

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

4.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:
Dit plan: Niet van toepassing omdat het een herstelactie is.

- *Exploitatieplan: n.v.t. is reeds in het verleden afgesloten;*
- *Planschade: n.v.t. is reeds in het verleden afgesloten;*

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

4.4.5 Reactie vooroverleg

Het bovengenoemde verzoek van de initiatiefnemer is pas later ontvangen en niet meer naar het vooroverleg gestuurd. De aanpassingen echter zo gering zodat van de overheden ook geen bezwaar wordt verwacht.

5. Van Kessel olie, Milheesestraat in Gemert

5.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Van Kessel Olie is een regionale handelsonderneming in brandstoffen en smeermiddelen. Vanuit het hoofdkantoor, gevestigd aan de Milheesestraat 19 te Milheeze, wordt een uitgebreid marktgebied verzorgd, omvattende de provincies Noord-Brabant, Limburg en de zuidelijke delen van Gelderland.
Het bedrijf bevindt zich aan de oostelijke entree van het dorp bij de rotonde Milheesestraat-Hoevensebaan en maakt onderdeel uit van het lokale bedrijventerrein aan het Binnenveld. Van Kessel Olie wil naar de toekomst toe gaan uitbreiden. Het is de bedoeling om achter de huidige locatie een nieuw bedrijfsterrein in te richten met een bedrijfsgebouw van 1.800 m2. Richting het buitengebied wordt het nieuwe bedrijfsterrein ingepast in het landschap met opgaande begroeiing. De uitbreiding van het bedrijf is beoogd op een locatie die is aangewezen als nieuw bedrijventerrein. Door de gemeente Gemert-Bakel is voor het gebied ten noorden van Milheeze namelijk een gebiedsontwikkeling in gang gezet die voorziet in de geleidelijke omzetting van de aanwezige agrarische complexen in o.a. nieuwe woningen, natuur en nieuwe bedrijfskavels. In het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", waarin de gebiedsontwikkeling voor het gebied ten noorden van Milheeze is verankerd, zijn de beoogde uitbreidingsgronden enerzijds bestemd als 'Bedrijf', maar anderzijds ook als 'Agrarisch', 'Bos', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De uitbreidingsplannen passen daarom niet in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan kent geen flexibiliteitsbepaling waarmee de strijdigheid met de uitbreidingsplannen zou kunnen worden weggenomen. Aangezien het bestemmingsplan de beoogde uitbreiding niet toestaat, heeft het bedrijf een verzoek om planologische medewerking ingediend bij de gemeente Gemert-Bakel.

- **Plangebied en planbeschrijving**

Aan de noordzijde van de kern Milheeze vindt een gebiedsontwikkeling plaats. Het gebied bestaat momenteel voornamelijk uit landbouwgronden, agrarische bedrijven en andere vrijstaande gebouwen. Door het gebied lopen verschillende wegen en watergangen, voornamelijk afwateringssloten en de Esperloop. In het gebied wordt gestreefd naar extensivering van de landbouw door bedrijfsbeëindiging en / of -verplaatsing om de milieuhinder in de kern Milheeze te verminderen. Daarnaast wordt gestreefd naar herstel van de landschappelijke kwaliteit. Deze gebiedsontwikkeling is juridisch-planologisch verankerd in het bestemmingsplan "Milheeze-Noord".
Van Kessel Olie en het aanpalende bedrijventerrein aan het Binnenveld grenzen met de achterzijde aan het gebied waar de gebiedsontwikkeling plaatsvindt. Momenteel is het aangrenzende achtergebied in gebruik als akkerland en daarom onbebouwd. In het kader van de gebiedsontwikkeling is het achtergebied heel anders voorzien in de toekomst. Een nieuwe weg zal aangelegd worden waaraan enkele bedrijfskavels beschikbaar komen voor kleinschalige, lokale bedrijvigheid en bijbehorende bedrijfswoningen.

5.1.2 Besluit college en gemeenteraad gemeente Gemert-Bakel

Zowel het college van burgemeester en wethouders (22 mei 2012) als de gemeenteraad (12 september 2013) heeft besloten in principe positief te staan tegenover bovengenoemd principeverzoek.

6.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

De uitbreiding van Van Kessel Olie krijgt vorm door een nieuw bedrijfsterrein in te richten van 5.285 m2. Op het oostelijk deel van het nieuwe bedrijfsterrein wordt in de hoek een loods van 1.800 m2 gerealiseerd. De maximale goot- en bouwhoogte van de loods bedraagt 4,7 respectievelijk 10,5 m. Deze loods biedt voldoende ruimte om de noodzakelijke uitbreiding van het bedrijf op te vangen. De loods wordt voornamelijk gebruikt als stallingsruimte voor vrachtwagens. In mindere mate worden er overige zaken opgeslagen. Onbebouwde delen van het bedrijfsterrein worden verhard (net zoals op de huidige bedrijfskavel het geval is). Op het westelijk deel worden drie olietanks van elk 500 m3 geplaatst. De hoogte van deze tanks bedraagt 10,5 m.

Rondom het bedrijfsterrein wordt voorzien in een ruime landschappelijke inpassing (zie bijlage 1). Het terrein blijft ontsloten via de huidige ontsluitingen. Een noodontsluiting wordt gerealiseerd op de nieuw te realiseren weg achter het bedrijventerrein aan het Binnenveld.

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte: De uitbreiding van Van Kessel Olie draagt bij aan een concurrerend Nederland en is in die zin passend binnen de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Daarnaast is het Rijk verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening. Uitgezet tegen de ladder voor duurzame verstedelijking is sprake van een uitbreiding waaraan een concrete, directe behoefte is. Ondanks dat de uitbreiding richting het onbebouwde buitengebied plaatsvindt, is sprake van een uitbreiding binnen bestaand stedelijk gebied. Met de vaststelling van het bestemmingsplan "Milheeze Noord" is namelijk aan de locatie reeds grotendeels een bedrijfsbestemming toegekend. Voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid wordt gezorgd.
Voor de uitbreiding geldt tevens dat er geen nationale belangen uit de SVIR in het geding zijn.

- **Provinciaal beleid**

Verordening ruimte Noord-Brabant: De Verordening ruimte stelt echter dat bedrijven in de kernen in de landelijke regio's een maximale grootte mogen omvatten van 5.000 m2 (artikel 3.8). Het bedrijf heeft reeds een omvang van 12.500 m2. De beoogde uitbreiding heeft een omvang van 5.285 m2 (totaal oppervlak bedraagt dan 17.785 m2). In bepaalde gevallen kan van de maximale maat van 5.000 m2 worden afgeweken. Daarvoor dienen wel de volgende punten verantwoord te worden (artikel 3.8, derde en vierde lid):

a. reële mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde perceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte (zorgvuldig ruimtegebruik);
b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding;
c. reële mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
   - een bestaand bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijke regio;
   - een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein;
   - enig ander bestaand bedrijventerrein in de eigen gemeente.

Hieronder wordt onderbouwd waarom uitbreiding ter plaatse noodzakelijk is:
Ad. a. Op het bedrijfsterrein is geen ruimte meer aanwezig om de noodzakelijke ontwikkeling van het bedrijf op te vangen. Het bedrijfsterrein is momenteel bebouwd met een bedrijfsgebouw dat nog voldoet voor de huidige werkzaamheden, maar voor verwachte uitbreiding van de werkzaamheden is geen ruimte meer. Uitbreiding van het bedrijfsgebouw is vereist. Het onbebouwde deel van het bedrijfsterrein is in gebruik als tankstation en manoeuvreerruimte van vrachtwagens. De onbebouwde delen kunnen daarom niet bebouwd worden. Uitbreiding van het bedrijfsterrein is de enige optie om de noodzaak aan nieuwe bedrijfsbebouwing op te lossen.
Ad. b. Het bedrijf wil naar de toekomst toe gaan uitbreiden. Hoofdreden hiertoe zijn de gunstige vooruitzichten in de oliebranche. De vraag naar olie neemt ook in Nederland nog steeds toe. Als officiële BP-dealer van Zuid-oost-Nederland dient het bedrijf hierop te anticiperen en mee te groeien met de stijgende vraag. Het magazijn van het autoservicecomplex is momenteel al vol, maar vraagt vanwege de gunstige vooruitzichten steeds meer bedrijfsruimte. Deze ruimte is aanwezig in hetzelfde gebouw. De opslag en werk- en stallingsruimte is relatief gemakkelijk te verbouwen tot magazijn. Een nieuwe plek voor de vrachtwagen is om die reden echter benodigd. Nieuwe opslagtanks zijn benodigd om te kunnen blijven voldoen aan de stijgende vraag. Groeit het bedrijf niet mee, dan is het mogelijk dat op den duur BP op zoek gaat naar een nieuwe officiële dealer omdat Van Kessel Olie niet meer kan voldoen. Zodra dat gebeurd kan het alleen maar van kwaad tot erger.
Ad. c. Verplaatsingsmogelijkheden zijn niet onderzocht. Van Kessel Olie is een van oorsprong een Milhees bedrijf en de binding met de kern is daarom sterk (80% van de medewerkers woont er, sponsoring plaatselijke evenementen en sportteams, beschikking stellen bedrijfsruimte voor bijvoorbeeld carnavalswagens, het bedrijf geldt als hét plaatselijke tankstation). Het bedrijf betreft zelfs de grootste werkgever in Milheeze. Verplaatsing is uit leefbaarheids- en bedrijfseconomisch oogpunt niet gewenst. Een verplaatsing van het bedrijf betekent een verlies aan arbeidsplaatsen en van klanten, dit mag niet worden onderschat. Dit wordt bevestigd door het narekenen van het uitbreidingsplan door de boekhouder'. Als officiële BP leverancier voor Zuid-Nederland ligt Milheeze centraal in het werkgebied. Het tankstation ligt op een ideale locatie (nabij de entree van het dorp, langs de doorgaande weg). Deze kan daarom niet verplaatst worden, ook omdat het klantbestand grotendeels uit Milheeze komt en het op een andere locatie concurrentie van een ander tankstation

kan krijgen. Het splitsen van de verschillende bedrijfsfuncties en verplaatsing naar elders is geen optie omdat juist het één houden van het bedrijf het bedrijf zo sterk maakt. Onlangs heeft Van Kessel Olie de "Lean en Green Award" in ontvangst mogen nemen van minister Schultz van Haegen. Het bedrijf stelt zich ten doel in 2013 20% minder C02 uitstoot ten opzichte van 2008 te bewerkstelligen. Een bedrijfsvoering op diverse locaties past hier absoluut niet bij.

Op grond hiervan is uitbreiding van het bedrijfsterrein van Van Kessel Olie toegestaan conform het provinciale beleid.

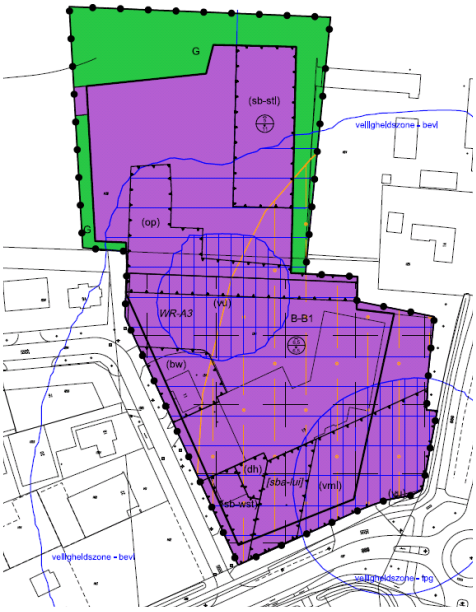
- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ : Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. De uitbreiding van Van Kessel Olie bevindt zich in het gebied 'primair woon- en leefgebied'. De uitbreiding van Van Kessel Olie past daarom in het gestelde beleid van de Structuurvisie+.

Bestemmingsplan

*Geldend bestemmingsplan: h*et geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Milheeze-Noord'. De bestemming is deels 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Bos', 'Groen' en 'Verkeer - Ver-blijfsgebied'. Het bestemmingsplan laat de uitbreiding van Van Kessel Olie op deze plek niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

Plankaart: huidige situatie



Plankaart: nieuwe situatie

Nieuw bestemmingsplan: De locatie bevat twee hoofdbestemmingen, Bedrijf en Groen. Binnen de bestemming Bedrijf kan Van Kessel Olie uitbreiden. De locatie voor de opslagtanks en de loods is aangeduid op de plankaart.

UITVOERBAARHEID

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

- **Bodem**

Door Archimil is een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. Daarmee is de nulsituatie afdoende vastgelegd. Geconcludeerd wordt dat de bovengrond en het grondwater ter plaatse van de toekomstige olieopslag niet verontreinigd zijn met minerale olie en/of vluchtige aromaten.

- **Archeologie**

In het kader van het bestemmingsplan Milheeze-Noord is het plangebied al door BAAC bv onderzocht. Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een boor-onderzoek. Uit dit onderzoek bleek dat de

bodem ernstig verstoord is. De kans op de aanwezigheid van archeologische resten of een intacte archeologische vindplaats is daarom zeer klein.
De gemeente Gemert-Bakel heeft het gebied op basis van de onderzoeksresultaten vrijgegeven. Het aspect archeologie is naar aanleiding van het onderzoek niet belemmerd voor de uitbreiding van het bedrijf. Mochten erbij werkzaamheden archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

- **Milieuaspecten**

Geluid
Ten behoeve van de beoogde uitbreiding is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door Inpijn-Blokpoel Ingenieursbureau.
Het gaat hier in eerste instantie om een concept-versie. Daar voor de toekomstige activiteiten nog geen aanvraag of melding voorhanden is, zijn de gekozen uitgangspunten nog onder voorbehoud.
In overleg met de gemeente Gemert-Bakel zijn zowel de huidige als de aangevraagde (geplande uitbreiding) activiteiten in het model opgenomen. Beschouwd zijn zowel de niet mobiele bronnen, als de bewegingen van zowel personen- als vrachtauto's binnen de inrichting. Tevens is rekening gehouden met piekgeluiden ten gevolge van deze activiteiten. Het aspect' indirecte hinder' is nog niet beschouwd.
De berekende immissies (etmaalwaarden) bedragen maximaal 64 dB (A), dit is ter plaatse van de (recentelijk opgerichte) woning aan de Binnenveld 18. Dit is dus een overschrijding van de norm van 50 dB (A). Bepalende bronnen zijn hierbij met name de carwash en de spuitcabines. Daar de bronvermogens en de bedrijfsduur hiervan ingeschat zijn, liggen metingen en analyse van deze bronnen voor de hand.
De berekende maximale niveaus bedragen ten hoogste 78 dB (A). Hierbij zijn ook optrekkende vrachtauto's in de dagperiode (geen laad- en losactiviteiten) meegenomen. Opgemerkt wordt dat de immissies voor het grootste deel gerelateerd kunnen worden aan de bestaande activiteiten.
Uit het vorenstaande blijkt dat de geluidsnormen niet worden gehaald, maar ook dat de overschrijdingen worden veroorzaakt door de wasboxen. Middels dit bestemmingsplan wordt niets gewijzigd in dat deel. Er is dus sprake van een bestaande situatie waar niets aan wijzigt.

Luchtkwaliteit
In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen.
De ‘niet in betekenende mate’-grens voor kantoren (vergelijkbaar met bedrijven) houdt in dat met de bouw tot maximaal 100.000 m2 bvo beneden het criterium van 3% gebleven wordt. De beoogde uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 8.000 m2, waarmee ruimschoots onder 100.000 m2 gebleven wordt. Met de uitbreiding wordt derhalve onder het 3% criterium gebleven.
De uitbreiding draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging, zodat de verslechtering van de luchtkwaliteit geen belemmering vormt.
Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de concentratie PM10 ter plaatse 26,5 ug/m3, en is de concentratie N02ter plaatse 19,2 ug/m3. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 ug/m3. Voor N02 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 ug/m3.
Volgens de kaarten van het planbureau voor de leefomgeving is de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein.

Geur
De loods betreft conform de Wet geurhinder en veehouderij geen geurgevoelige object. De arbeidsintensiteit is daarvoor te laag. Eens per dag vertrekken er vrachtwagens en keren er later weer terug. Als de vrachtwagens meerdere keren per dag de locatie aandoen zullen ze bij het vulstation gevuld worden, op het reeds bestaande deel van het bedrijfsterrein. De chauffeurs komen derhalve maar twee maal per dag even in de nieuwe loods. Andere voorzieningen bij het bedrijf, zoals een kantine of kantoor, betreffen wél geurgevoelige objecten omdat dezelfde mensen daar grotere delen van de dag aanwezig zijn. Deze voorzieningen bestaan echter reeds en worden daarom buiten beschouwing gelaten.
De Wgv is niet van toepassing op onderhavige uitbreiding.

Externe veiligheid
De bestemmingsplanwijziging, die de realisatie van 3 grote opslagtanks voor diesel mogelijk maakt leidt niet tot een hoger groepsrisico dan er in de huidige situatie is. Derhalve staat het groepsrisico de

aanpassing van het bestemmingsplan niet in de weg. Te zijner tijd dienen aan de vergunning voorschriften te worden gekoppeld die beschouwd worden als de best beschikbare techniek. Hiervoor kan onder andere worden teruggevallen op de Publicatiebladen Gevaarlijke Stoffen (PGS-reeks).

- **Natuurwaarden**

Ten behoeve van de beoogde uitbreiding van de bedrijfslocatie is door Tritium Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd.
In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, holen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.
In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën komen voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.
Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een verwijdering van de beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Door beplanting vóór het broedseizoen voor vogels te verwijderen wordt voorkomen dat vogels er zullen gaan broeden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaats vinden buiten het broedseizoen worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er derhalve geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.
Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt echter dat er in de onderhavige situatie geen effecten optreden ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en opgaande bomen blijven namelijk grotendeels gehandhaafd. Uitsluitend de houtsingel aan de achterzijde van het huidige bedrijfsterrein wordt verwijderd. Nieuwe erfbeplanting verzekert echter de aanwezigheid van voldoende groen in de directe omgeving. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.
Voor alle aanwezige flora en fauna geldt de zorgplicht ex art. 2 van de Flora- en faunawet, die van toepassing is op zowel beschermde als onbeschermde dier- en plantensoorten. Op grond hiervan dient men zoveel als redelijkerwijs mogelijk is te handelen op een wijze waarop nadelige gevolgen voor flora en fauna kunnen worden voorkomen of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk worden beperkt of ongedaan worden gemaakt.
Conclusie:
a. De aanbevelingen ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen. In verband met deze aanbeveling zal bij de uitvoering van de werkzaamheden gewerkt worden met een gedragscode Flora en Fauna.
b. De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.

- **Verkeer en parkeren**

<u>Verkeer:</u> De uitbreiding van het bedrijfsterrein leidt tot meer mogelijkheden tot manoeuvreren op eigen terrein. Het bedrijf blijft ontsloten via de huidige ontsluitingen op het Binnenveld en Milheesestraat. Op deze manier loopt de routing van het (vracht)verkeer zo min mogelijk langs de woongebieden in Milheeze. De, in het kader van de gebiedsontwikkeling, aan te leggen weg als ontsluiting van de nieuwe bedrijfskavels, wordt een extra ontsluiting van het terrein, bedoeld als noodontsluiting.

<u>Parkeren:</u> Met de uitbreiding van het bedrijf ontstaat een behoefte aan extra parkeerplaatsen.
Conform de landelijke parkeernormen van CROW (publicatie 182) is de behoefte berekend. Het bedrijf heeft de kenmerken van een arbeidsextensief / bezoekersextensief bedrijf. Het parkeerkencijfer voor dit type bedrijven is 0,9 parkeerplaats per 100 m2 bvo. In dit geval kan een loods worden opgericht met een oppervlakte van 1.800 m2 bvo. De theoretische parkeerbehoefte van het bedrijf komt dan uit op (1.800/100)*0,9 = 16,2 parkeerplaatsen.

- **Water**

Er dient een hoeveelheid hemelwater ter grootte van 268 m3 tijdelijk te worden geborgen in een infiltratievoorziening. Dit dient in elk geval te gebeuren boven de GHG, aangezien de GHG op circa 1,0 m-mv is gelegen. Bij voorkeur geschiedt dergelijke berging in een open berging, bijvoorbeeld in een wadi. In het plan is een groene ruimte opgenomen die geschikt zijn voor het realiseren van één wadi en een infiltratiesloot. De gezamenlijke bergingscapaciteit van deze infiltratievoorzieningen bedraagt 460 m3 (360 m3 in de wadi en 100 m3 in de zaksloot). Dit is derhalve ruim voldoende voor de benodigde berging bij extreme neerslag.

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

5.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Conform artikel 6.2.1 Bro is sprake van een bouwplan. De gemeentelijke kosten voor onderhavig bouwplan bestaan uit de gemeentelijke plan- en apparaatskosten en eventuele tegemoetkomingen in schade. Deze kosten maken onderdeel uit van de verplicht door de gemeente te verhalen kosten (artikel 6.2.4 Bro).
Volgens artikel 6.12 Wro dient de gemeente ten tijde van het planologische besluit kostenverhaal te hebben verzekerd. In dit geval vindt verhaal van te maken kosten plaats in het kader van de verkoop van de grond door de gemeente aan van Kessel Olie.
Naast de financieel-economische haalbaarheid voor de gemeente is ook de vraag van belang of het plan bedrijfseconomisch uitvoerbaar is. De beoogde uitbreiding vraagt een investering van in totaal circa 1,4 miljoen euro. Dit leidt tot jaarlijkse exploitatielasten van circa € 115.000. De uitbreiding leidt echter tot een zodanig omzetstijging dat sprake is van een bedrijfseconomisch verantwoorde investering, waarmee het voortbestaan van het bedrijf op de huidige locatie verzekerd is.

5.1.5 Reactie vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas in het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.
Waterschap Aa en Maas
Merkt op:
Aangegeven is dat 6.200 m2 van het nieuw aan te leggen verhard oppervlak zal bestaan uit semi-verhard oppervlak. Er is niet aangegeven uit welk materiaal het semi-verhard oppervlak zal bestaan. Gezien de aard van de werkzaamheden die op het terrein gaan plaatsvinden is het niet gewenst dat het hemelwater direct infiltreert. Door rechtstreekse infiltratie via semi-verharding is er een verhoogd risico op vervuiling van het grondwater. De voorkeur van het waterschap gaat uit van een verhard terrein dat het hemelwater afvoert op een wadi.
■ Om te voorkomen dat het grondwater verontreinigd raakt, moeten er maatregelen worden genomen. Naast het toepassen van niet uitloogbare bouwmaterialen moeten er maatregelen worden getroffen ten aanzien van afvloeiend hemelwater van de wegverharding. Hierbij wordt gedacht aan filterende afvoerkolken.
■ Tot slot wordt opgemerkt dat er geen verbeelding is toegevoegd. Hierdoor is het niet duidelijk of de infiltratievoorziening is gelegen binnen het plangebied.

Afweging:
■ De inhoudelijke opmerkingen van het waterschap hebben geleidt tot een gewijzigde waterparagraaf. Hemelwater zal niet meer infiltreren via een terrein met een semi-verhard oppervlak. Al het hemelwater wordt naar een wadi geleid, alwaar het de mogelijkheid krijgt om te infiltreren.
■ Er zullen filterende afvoerkolken worden toegepast om het te infiltreren hemelwater te zuiveren.

Conclusie:
In de toelichting is de waterparagraaf inhoudelijk gewijzigd op basis van de opmerkingen van het waterschap. Voor het gehele bedrijf is een separaat bestemmingsplan opgesteld, waarmee in één oogopslag helder is wat de mogelijkheden en plichten zijn voor Van Kessel Olie.

Provincie Noord-Brabant
Merkt op:
Gelet op het principe van een zorgvuldig, zuinig ruimtegebruik en omwille van de leesbaarheid van het plan, bepleit de provincie één bestemmingsvlak voor het gehele bedrijf in een bestemmingsplan.

Nagenoeg het gehele plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Alleen de landschappelijke inpassing en de watervoorziening ten noorden en noordoosten liggen in agrarisch gebied. Op dit moment blijkt uit het plan onvoldoende welke bestemming hier wordt voorzien en hoe realisatie wordt veiliggesteld en verzekerd.

Afweging
Aan het bedrijfsterrein wordt een bedrijfsbestemming toegekend, waarbinnen het gebruik als bedrijf is toegestaan. Binnen de bouwvlakken mag bebouwing worden opgericht. De landschappelijke inpassing van het gehele bedrijfsterrein wordt voorzien van een groenbestemming. De gronden van de landschappelijke inpassing bevinden zich in het agrarisch gebied. Deze gronden worden niet voorzien van een bedrijfsbestemming, maar van een groenbestemming, een bij het buitengebied passende bestemming. De aanleg en instandhouding van de erfbeplanting is daarmee geborgd en zal als verplichting gelden. Zonder de aanleg en instandhouding van de erfbeplanting is uitbreiding van het bedrijf niet toegestaan.

Conclusie
Voor het gehele bedrijf is een separaat bestemmingsplan opgesteld, waarmee in één oogopslag helder is wat de mogelijkheden en plichten zijn voor Van Kessel Olie.

5.1.6 Reacties op het ontwerp bestemmingsplan

Omtrent het ontwerp bestemmingsplan zijn twee zienswijzen ingediend. Door Linssen cs Advocaten, namens W. Sleegers Int. Veetransport B.V., Kaak 5 in Milheeze en door Achmea Rechtsbijstand, namens de heer C.J.H.M. Smetsers en mevrouw M.J.G. Smetsers-Van Rijt, Binnenveld 9a in Milheeze.

6. Herziening Rooye Asch

6.1 Aanleiding herziening bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan op de Rooije Asch dateert van 2001. In het jaar 2009 is het bestemmingsplan Rooije Asch in procedure gebracht. De Raad van State heeft dit bestemmingsplan vernietigd. De afgelopen tijd is benut om het bestemmingsplan ter repareren zodat de ontwikkeling mogelijk is en de bestaande rechten van recreanten worden gerespecteerd. Met de vaststelling van het bestemmingsplan komt er een digitaal ruimtelijk plan wat voldoet aan de IMRO standaarden. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in de herontwikkeling van recreatiepark De Rooije Asch voor de komende planperiode van 10 jaar en verder.

Er zijn 8 zienswijzen ingekomen op het ontwerp bestemmingsplan, in tegenstelling tot 27 zienswijzen op het ontwerp bestemmingsplan uit 2009. Met een indiener is inmiddels mondeling overeenstemming bereikt tussen de ontwikkelaar en een omwonende over de situering van de parkeerplaats, zodat hij zijn zienswijze zal intrekken. Tot een schriftelijke intrekking heeft dit nog niet geleidt.

Voorgeschiedenis

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 29 oktober 2009 het bestemmingsplan Rooye Asch vastgesteld. Tegen dit besluit is destijds beroep aangetekend. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 5 oktober 2011 uitspraak gedaan in deze zaak. Het besluit van de gemeente is toen vernietigd. Voor wat betreft de groenstrook aan de rand van het recreatiepark oordeelde de Afdeling dat de gemeenteraad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het bestemmingsplan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. De bestaande recreatieverblijven in de beoogde groenzone aan de rand van het recreatiepark waren in het bestemmingsplan niet toegelaten. Aangezien er geen voornemens bestonden tot onteigening, heeft de gemeenteraad ter zitting erkend dat de desbetreffende bebouwing in het bestemmingsplan bij recht mogelijk had moeten worden gemaakt. Dit nieuwe bestemmingsplan respecteert deze rechten en legt een gekartelde groenstrook om het plangebied heen. Omdat veel onderzoeken en gegevens van het jaar 2009 zijn, heeft er tevens een actualisatieslag plaatsgevonden op de diverse onderzoeken en de ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast is het bestemmingsplan aangepast aan de vernieuwde wet- en regelgeving zoals het onderdeel archeologie. De eigenaren-ontwikkelaars beogen een kwaliteitsimpuls voor dit park door middel van een totale sanering en herontwikkeling van het terrein, met enkele uitbreidingen aan de westzijde van het terrein. De genoemde kwaliteitsimpuls heeft ook betrekking op een verbetering van zowel de bebouwde als onbebouwde omgeving en landschappelijke inpassing van het recreatiepark. Een aantrekkelijk en kwalitatief hoogwaardig recreatiepark met de daarin gelegen recreatiewoningen is immers van groot belang voor de toekomstige exploitant van het park. De kwaliteitsimpuls is voor de gemeente van belang omdat het recreatiepark een belangrijke toeristische trekker is voor het dorp Handel. Het ontwerpbestemmingsplan “Rooye Asch 2013” voorziet in de juridisch planologische verankering van de planontwikkeling.

Plangebied en ontwikkeling

Het recreatiepark 'Rooye Asch' ligt ten noordoosten van de kern Gemert en ten zuidoosten van de kern Handel aan de Haveltweg. Het recreatiepark beslaat momenteel circa 18 hectare. Beoogd wordt een doorgroei tot een recreatieterrein van circa 27 hectare, met circa 275 verblijfseenheden. Daarnaast kent het plan nog 62 bestaande recreatieverblijven, wat het totaal op 337 recreatieve verblijfseenheden brengt. Het nu voorliggende bestemmingsplan is bedoeld om de sanering en herontwikkeling in juridisch-planologisch opzicht mogelijk te maken. Het aantal van 337 recreatieve verblijfseenheden neemt niet toe ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan uit het jaar 2001.
Het plangebied omvat het bestaande recreatieterrein de Rooye Asch en de beoogde uitbreiding daarvan. Het ontwerp bestemmingsplan ging nog uit van 450 recreatieverblijven. Naar aanleiding van nader marktonderzoek, ruimtelijk onderzoek en het beleid van de Provincie is gekozen om het totaal aan recreatieverblijven terug te brengen naar een totaal van 337. Hiermee wordt meer kwaliteit behaald en kan men inspelen op de marktvraag in het recreatieve segment.

De ligging van het recreatiepark is weergegeven in figuur 1.1.

Figuur 1.1: Ligging en begrenzing plangebied.

6.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied gelden tot het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan de volgende bestemmingsplannen.

1. Bestaande gedeelte recreatiepark: bestemmingsplan "De Rooye Asch". Vastgesteld door de gemeenteraad op 2 juli 2001, goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 19 februari 2002. Dit bestemmingsplan voorzag in 512 recreatie verblijfseenheden.
2. Overige percelen: bestemmingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2006”. Overige percelen: bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel 2010". Vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010. Onherroepelijk na uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State van 22 februari 2012 (vindplaats: 201007915/1/R3).

6.4 Planuitgangspunten

Het bestemmingsplan “De Rooye Asch 2013” is nagenoeg identiek aan het bestemmingsplan “De Rooye Asch” dat in 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. Om meer ruimtelijke recreatieve kwaliteit te behalen is het plan ruimer van opzet en maakt het plan dankbaar gebruik van de aanwezige omgevingskwaliteiten zoals water, bos en natuur. Het plan maakt ruimte voor 275 luxe nieuwe recreatieverblijven en respecteert de 62 bestaande recreatieverblijven. Het plan maakt het tevens mogelijk om de bestaande recreatieverblijven onder te brengen in het nieuwe recreatiepark. Zodat ook deze kavels kunnen worden voorzien van een luxueus recreatieverblijf. Tevens is er een aanmeldnotitie M.E.R. (milieu effect rapportage) en een exploitatieplan opgesteld.

Aanmeldnotitie M.E.R. (milieu effect rapportage)
Ter voorbereiding op de vaststelling van het bestemmingsplan recreatiepark de Rooye Asch heeft de gemeenteraad op basis van artikel 7.17 Wet milieubeheer beoordeeld wat de milieugevolgen zijn met betrekking tot de activiteiten die zijn toegestaan in het vast te stellen bestemmingsplan.

Omdat er tegen deze voorbereidingshandeling twee bezwaren waren ingekomen heeft uw gemeenteraad het besluit genomen om op basis van artikel 6.3 Algemene wet bestuursrecht de bezwaren niet ontvankelijk te verklaren. De resultaten zijn verwerkt in de toelichting van het bestemmingsplan. Het plan heeft geen zwaarwegende gevolgen voor het milieu.

Exploitatieplan
Bij het bestemmingsplan is een exploitatieplan opgenomen conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening. Voor de wijzigingsprocedures zoals opgenomen in het bestemmingsplan, worden

anterieure overeenkomsten gesloten met private ontwikkelaars. Op deze manier wordt voldaan aan de grondexploitatiewetgeving.

Aanpassingen naar aanleiding Uitspraak Raad van State
Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn de volgende zaken aangepast en hersteld:

1. De opmerkingen van de Raad van State zijn verwerkt.
2. De rechten van de huidige gebruikers (vanuit het publiekrecht) worden gerespecteerd.
3. Het bestemmingsplan voldoet aan de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte 2014.
4. De ruimtelijke onderbouwing en nadere onderzoeken zijn geactualiseerd zodat ze voldoen aan de nu geldende wet- en regelgeving en actueel zijn.
5. Er is een exploitatieplan opgesteld om te voldoen aan de geldende regelgeving op het gebied van grondexploitatie uit de Wet ruimtelijke ordening.
6. De overeenkomsten met de gemeente zijn geactualiseerd naar datum. De inhoud blijft ongewijzigd omdat deze al eerder door de gemeente en Wind Mee akkoord zijn bevonden. Ten behoeve van de actualisatie zijn de overeenkomsten nogmaals ondertekend. Planschadeverhaal is daarbij zeker gesteld.
7. Het plan voor het recreatiepark (aantal recreatieverblijven, oppervlak, etc.) wordt gewijzigd ten opzichte van het plan uit 2009. Het aantal recreatieverblijfplaatsen neemt af ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan in 2001 en het ontwerp bestemmingsplan 2013, te weten 512 recreatieverblijven naar een voorraad van 275 nieuwe recreatieverblijven en 62 bestaande recreatieverblijven. Het plan biedt ruimte voor de bestaande 62 recreatieverblijven om te herbouwen tot een nieuw recreatieverblijf.

<u>Aandachtspunten van het plan:</u>

1. *Groenstrook*

In het vigerende bestemmingsplan zit een bestaande groenstrook. Het vernietigde bestemmingsplan ging uit van een brede groenstrook rond het park. Het opleggen van een groenstrook zonder rekening te houden met de recreatieve rechten (bestaande bebouwing in de groenstrook) is in strijd met de zorgvuldigheid en een goede ruimtelijke ontwikkeling. Om hieraan tegemoet te komen is maatwerk verricht. De locaties welke in de groenstrook liggen met bestaande bouwwerken en bestaand gebruik zijn in kaart gebracht en overeenkomstig het feitelijke gebruik bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Dit in verband met het overgangsrecht zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Hierdoor is een gekartelde groenstrook ontstaan.

2. Handhaving / legalisatie van illegale bouwwerken

De aanwezige bouwwerken op het recreatiepark zijn geïnventariseerd en vastgelegd. Bestaande rechten moeten worden gerespecteerd. Voor wat betreft de bouwwerken is gekeken naar de huidige maatvoering. Voor de bestaande bouwblokken is de bestaande maatvoering uit het vigerende bestemmingsplan gehanteerd. Het vigerende bestemmingsplan gaat uit van een kleinere maatvoering dan de vergunningsvrije criteria uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit brengt met zich mee dat er in bepaalde gevallen de bouwwerken zonder bouwvergunning (kleiner dan 70 m2 en passen binnen de bestemming) toch direct gelegaliseerd zijn. Daarbij geldt nog dat als iets vergunningsvrij is, er geen toetsing mag plaatsvinden door de gemeente. We kunnen dus geen eisen stellen aan zeer vervallen oude bouwwerken indien ze vergunningsvrij zijn.

Voor vergunningsplichtige bouwwerken waarvoor nog geen vergunning aanwezig is, kan er binnen de bepalingen van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning activiteit bouwen worden aangevraagd. Daarbij dient wel een kwaliteitsslag te worden bewerkstelligd in verband met de beoogde kwaliteitsslag welke zijn neergelegd in het beeldkwaliteitplan. Daarnaast dienen de recreatieverblijven (brand)veilig te zijn en te voldoen aan het Bouwbesluit.

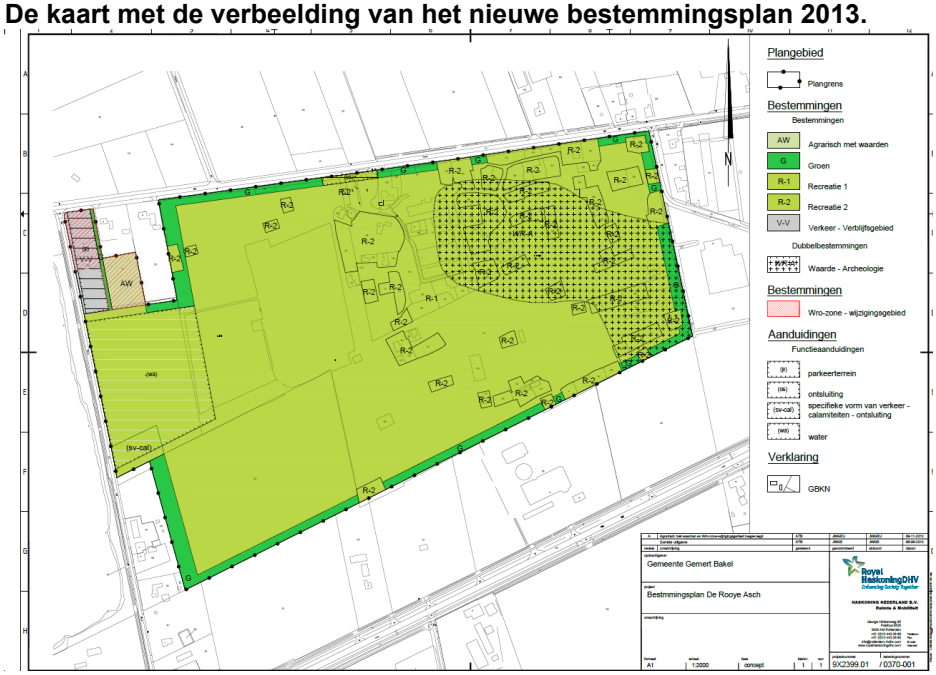
3. Permanente bewoning

Zowel in het nieuwe als het oude bestemmingsplan is permanente bewoning van recreatie objecten niet toegestaan. Personen die in het bezit zijn van een persoonsgebonden beschikking voor onbepaalde tijd mogen de bewoning persoonsgebonden voortzetten. Op basis van het

gemeentelijke beleid Permanente bewoning van 2004 hebben 8 personen een beschikking. In het bestemmingsplan wordt een regeling getroffen conform het beleid van 2004 voor deze 8 personen, zodat deze rechten blijven voortbestaan. Tegen de andere “bewoners” *kan* handhavend opgetreden worden. Het bestemmingsplan eist een centrale beheersorganisatie / verhuurorganisatie om permanente bewoning tegen te gaan. Er geldt een beginselplicht tot handhaving voor het college van burgemeester en wethouders.

4. De verbeelding van het bestemmingsplan is gewijzigd. Zie de bijgevoegde tekeningen.

De kaart met de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan 2013.



In de verbeelding van het bestemmingsplan De Rooye Asch 2013 is zichtbaar dat de groenstrook niet overal doorloopt. Hiermee worden de rechten van de huidige eigenaren/gebruikers gerespecteerd en wordt tegemoet gekomen aan de uitspraak van de Raad van State. Daarnaast is er een bestemming recreatie 1 en recreatie 2. Dit om de bestaande recreatieobjecten conform de oude bestemming te respecteren. Eigenaren binnen deze bestemming kunnen in het kader van de Wabo een omgevingsvergunning aanvragen ter legalisatie van hun recreatie object binnen de bepalingen van het oude bestemmingsplan.

Het inrichtingsplan voor het recreatiepark

Het onderhavige bestemmingsplan is een bestemmingsplan op hoofdlijnen. De inrichting van het recreatiepark dient te geschieden binnen de regels en bepalingen van het bestemmingsplan.

Voor het plan zijn de volgende aspecten nader onderzocht:

1. Archeologie: In april 2014 is er een selectiebesluit archeologie genomen. Het oostelijk deel van het plangebied is aangewezen als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt een archeologische onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een grotere oppervlakte dan 500 m² en een grotere diepte dan 40 cm beneden het maaiveld. In het zuidwesten van het plangebied worden geen archeologische resten verwacht. Hier gelden geen onderzoeksverplichtingen. Het overige deel van het plangebied heeft een lage archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt in principe geen onderzoeksplicht. Om beter inzicht te verkrijgen in de kans op de aanwezigheid van archeologische waarden in het plangebied is in 2008 een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek met grondboringen uitgevoerd (SOB Research, Actualisatie Archeologisch Bureauonderzoek en een Inventariserend Veldonderzoek door middel van grondboringen (verkennend) in maart 2012).
2. Cultuurhistorie: In het plangebied zelf zitten geen cultuurhistorische gebouwen.

3. Flora en Fauna: Als zodanig vloeien er uit de wetgeving geen beperkingen voort op het gebied van Flora en Fauna voor de beoogde bestemming. Bij kap van bomen kan er wel nader onderzoek noodzakelijk zijn.
4. Milieuaspecten:
   - Bodem: Het recreatiepark is in het verleden reeds onderzocht op bodemverontreiniging. Dit onderzoek heeft zich toegespitst op stortlocaties. Op deze locaties was afval in de bodem gestort. Op grond van een saneringsbevel is hieruit een saneringsoperatie ontstaan, waarbij het vooral de afvoer van in de bodem gestort afval betrof. Deze saneringsoperatie is recentelijk afgerond, waarbij wordt opgemerkt dat sindsdien geen bodem verontreinigende activiteiten meer hebben plaatsgevonden. Op het recreatiepark en de uitbreidingspercelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd om de chemische kwaliteit van de bodem te bepalen en is bijvoorbeeld noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Bij bouwactiviteiten is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem benodigd. Bouw kan pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Daarom dient bij iedere nieuwe bouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van nader onderzoek in beeld te worden gebracht.
   - Externe veiligheid: Er is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd voor een propaanopslagtank. Hierop zijn de risicovolle inrichtingen en transportassen in en om het plangebied weergegeven. Het groepsrisico en plaatsgebonden risico is te accepteren.
   - Geluid: Met betrekking tot verkeerslawaai wordt de geluidbelasting bedoeld vanwege het verkeer in de omgeving van het plangebied ter plaatse van de (vakantie-)woningen binnen het plangebied. Deze grenswaarden gelden niet voor recreatiewoningen.
     Het plan leidt niet tot een fysieke wijziging aan de openbare wegen. De Wet geluidhinder voorziet dus in grenswaarden voor de geluidbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van de bestaande woningen rondom het plangebied. Hier zijn geen bijzonderheden te noemen ten opzichte van de huidige situatie.
   - Industrielawaai: Met betrekking tot industrielawaai blijkt uit de resultaten dat de te toetsen geluidniveaus minder bedragen dan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit.
   - Wet geurhinder en veehouderij: Voor de camping is de voorgrondbelasting van de afzonderlijke veehouderijen bepaald en de achtergrondbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk. Voor de camping geldt de norm voor de voorgrondbelasting van 14 OuE en voor de achtergrondbelasting wordt een norm van 26 OuE aangehouden. De voorgrond belasting, is maatgevend voor de planvorming. Binnen deze contour mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden opgericht.
   - Luchtkwaliteit: Er is door de Milieudienst van het SRE in 2006 een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd in de gemeente Gemert-Bakel. Uit het onderzoek (Onderzoek luchtkwaliteit gemeente Gemert-Bakel, 18 mei 2006) blijkt dat geen sprake is van overschrijding van de normen uit het Besluit Luchtkwaliteit 2005.
5. Volkshuisvesting: Er geldt een verbod van permanente bewoning in het plangebied. 8 personen mogen op basis van bestaand beleid blijven wonen op het park.
6. Water(toets): Er zijn geen bijzonderheden te noemen met betrekking tot water.
7. Financiële haalbaarheid: onderhavig bestemmings- en bouwplan worden gefinancierd door de projectontwikkelaar en particuliere eigenaren. Bij het bestemmingsplan is tevens een exploitatieplan en grondexploitatieovereenkomst en planschadeovereenkomst gesloten. Het betreft een bestaand recreatiepark.
8. Maatschappelijke haalbaarheid: aangezien het vooroverleg met andere overheden en instanties voor een deel wettelijk bepaald is, is het voorliggende plan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap Aa en Maas. De provincie is akkoord met het bestemmingsplan. Het waterschap had 1 opmerking over de relatie met de Rooye Plas. Dat is nu verduidelijkt in het bestemmingsplan. In het voortraject is er overleg geweest met diverse belanghebbenden en partijen.

Zienswijze

- Tijdens de onder I. genoemde termijn zijn in totaal acht schriftelijke zienswijzen ingebracht in het kader van het ontwerp bestemmingsplan.
- Naar aanleiding van de zienswijzen zijn er enkele punten aangepast en geactualiseerd

- De aard en omvang van hiervoor bedoelde aanpassing geven geen aanleiding tot het opnieuw in ontwerp ter visie leggen van het bestemmingsplan, dan wel het bestemmingsplan niet vast te stellen.

De volgende personen hebben zienswijze ingediend:

Omwonenden:

1. De heer H.A.J.M. Biemans, mevrouw J.M.P.G. Biemans, de heer M.H.A. Biemans, de heer P.M.H.A. Biemans, de heer A.J. Biemans en Biemans Onroerend Goed BV, Onze Lieve Vrouwestraat 4, 5423 SK HANDEL;
2. Mevrouw Van de Ven-Peters, woonachtig Haveltweg 41 te Handel, namens deze mr. A.Ph.M. Hamelers, HamelersNijkamp Advocaten, Velmolenweg 52b/54b, postbus 445, 5400 AK Uden (in overleg tot intrekking, mondeling overeenstemming);
3. De heer J.P.J. van de Ven, wonende aan de Grintweg 15 te (5423 VW) Handel, - de heer F. de Louw, wonende aan de Grintweg 7 te (5423 VW) Handel, - mevrouw N. van de Ven, wonende aan de Grintweg 17 te (5423 VW) Handel, de heer W.A. Kuypers, wonende aan de Fuik 33 te (5423 VT) Handel, namens deze Boskamp Willems advocaten, Postbus 8727 LS EINDHOVEN, mr. T. van den Berk;

Kaveleigenaren:

4. Mevrouw F.M.B.P. Voets, Postbus 95, 5427 ZH BOEKEL;
5. De heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor ’s-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM;
6. De heer W.J.P.M van Dijk, en G.W.A.M. van Dijk-Vereijken, wonende op het adres Haveltweg 63 kavel a25 (kadastraal perceel 587 en 664, 5423 VV HANDEL;
7. De heer G.H. van Dijk, wonende aan de Robiniahof 5 te Leimuiden, eigenaar van de percelen D45, D46, D106 en D118, namens deze DAS, mevrouw mr. H.P.J.G. Berkers, Kantoor ’s-Hertogenbosch, Postbus 23000, 1100 DM AMSTERDAM

Belangenvereniging:

8. De Vereniging van Eigenaren Kaveleigenaren de Rooye-Asch, Postbus 95, 5427 ZH BOEKEL, voorzitter A. van Dam, Secretaris L. Lippelt, P. van der Burg penningmeester, Adviseur, Kl. Vleesenbeek, en B. Bloemendaal ondersteunend lid.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn de volgende aanpassingen gedaan ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

1. Plan is aangepast aan Verordening Ruimte 2014;
2. Aantal recreatieverblijven gaat van 512 naar 337 recreatieverblijven;
3. Er is een gepaste regeling opgenomen voor de Persoonsgebonden beschikkingen van permanente bewoning;
4. Handhaving op permanente bewoning is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan;
5. Een kavel is privaatrechtelijk gesplitst in 2 kavels, dit is verwerkt in het bestemmingsplan;
6. Er is een voorwaardelijke bepaling opgenomen voor overtollig water van omliggende kavels te laten afvloeien richting openbaar water;
7. Er is een aanduiding water opgenomen op het gehele plangebied in verband met het aanwezige water op de Rooije Plas waarvan het recreatiepark de recreatieve waarde verstevigd;
8. Er is een nader selectiebesluit genomen voor archeologie, zodat archeologie op de juiste manier is bestemd;
9. De wijzigingsbevoegdheid om de parkeerplaats aan de Grintweg mogelijk te maken is gewijzigd. Dit is na nader overleg met de omwonenden. Parkeren vindt plaats op eigen terrein van de ontwikkelaar;
10. MER procedure is op de juiste manier afgerond en verwerkt in het bestemmingsplan;
11. Exploitatieplan is aangepast omdat het bestemmingsplan is gewijzigd;
12. De bestemming recreatie 2 respecteert de bestaande rechten van eigenaren met een lege kavel;
13. QRA is afgerond en op de juiste manier verwerkt in het bestemmingsplan;

14. Het onderdeel planschade is geactualiseerd en aangepast;
15. Het verkeersonderzoek is aangepast;
16. De bestemming groen is op punten aangepast.

7. Laren 4-4a, Milheeze

7.1 Aanleiding herziening bestemmingsplan

Op 22 februari 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een uitspraak gedaan inzake het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Een onderdeel van deze uitspraak betrof het vernietigen van het bestemmingsplan met betrekking tot de Laren 4-4a in Milheeze. De Raad van State heeft bij de uitspraak tevens de opdracht aan de gemeenteraad gegeven om binnen 6 maanden na de uitspraak, een nieuw besluit te nemen inzake het bestemmingsplan voor de Laren 4-4a in Milheeze. Dat deze termijn inmiddels is verstreken, komt mede omdat bij het nieuw te nemen besluit de Wet Plattelandswoning dient te worden betrokken en deze is op 1 januari 2013 pas in werking getreden. In maart 2014 heeft de gemeenteraad het gemeentelijke beleid inzake de plattelandswoning vastgesteld, waardoor pas na maart 2014 een nieuw bestemmingsplan kon worden vastgesteld. Dit bestemmingsplan voor de Laren 4-4a is inmiddels gereed en kan dan ook nu worden vastgesteld door de gemeenteraad.

7.2 Plan

De heer J.L.M. van Gog, zijn vrouw en hun zoon J.H.A. van Gog, wonen al sinds 1982 in de bedrijfswoning op genoemde locatie met nummer 4a. In hetzelfde gebouw is ook de bedrijfswoning met nummer 4 gelegen. In 1978 is de bouwvergunning verleend voor de realisatie van de tweede woning binnen hetzelfde gebouw. Uit de plattegrondtekening, gedateerd 25 april 1978, blijkt dat feitelijk sprake is van twee woningen. Beide woningen zijn van meet af aan ook als twee woningen in gebruik. De oorspronkelijke woning met nummer 4 werd aanvankelijk bewoond door (wijlen) de vader van de heer J.L.M. van Gog, zijn vrouw en zoon. Laatstgenoemden, de moeder en broer van de heer J.L.M. van Gog zijn hier nog altijd woonachtig. Zij zijn aldus als rustende agrariër woonachtig in de bedrijfswoning met nummer 4. Hiermee is er feitelijk sprake van burgerbewoning van deze bedrijfswoning.

Oorspronkelijk betrof de woning ook een burgerwoning waar later het agrarisch bedrijf bij is gerealiseerd. Het bedrijf is ook als zodanig bestemd, waarbij in het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied 2010 echter maar één bedrijfswoning is toegelaten. Hiertegen heeft de heer J.L.M. van Gog destijds beroep aangetekend. Dit beroep was naast het slechts bestemmen van één bedrijfswoning, tevens gericht op het feit dat de in het verleden aan de heer J.L.M. van Gog en zijn echtgenote afgegeven persoonsgebonden beschikking, op grond waarvan zij deze woning in gebruik mogen blijven houden, niet in het bestemmingsplan is opgenomen. Deze beschikking is afgegeven, omdat de woning met nummer 4a door de gemeenteraad niet werd beschouwd als tweede bedrijfswoning. Bij het beroep van de heer Van Gogh tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”, heeft de raad zich ter zitting, mede naar aanleiding van de uitspraak van de rechtbank ’s Hertogenbosch van 15 juli 2011 in zaaknummer 11/149, op het standpunt gesteld dat met de in 1978 verleende bouwvergunning sprake is van twee bedrijfswoningen op het perceel die als zodanig dienen te worden bestemd. Daarnaast dient volgens de raad het tijdelijke gebruik van één van de woningen als burgerwoning door familie onder een persoonsgebonden overgangsrecht te worden gebracht. Om deze reden heeft de Afdeling geoordeeld dat de vaststelling van het plandeel met de bestemming “Agrarisch – Agrarisch bedrijf”, voor zover dit betrekking heeft op het perceel Laren 4/4a, niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het beroep van Van Gog is dan ook gegrond verklaard (zie bijlage 1). Deze uitspraak is inmiddels onherroepelijk. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft daaraan betekenis toegekend, hetgeen tot uitdrukking is gebracht in de uitspraak waarmee het bestemmingsplan is vernietigd. In het vast te stellen bestemmingsplan heeft dezelfde uitgangssituatie te gelden.