

Informatienota voor de raad

Portefeuillehouder	:	A. van Extel
Behandelend ambtenaren	:	M. van Berlo en C. v.d. Biggelaar.
Zaaknummer	:	86065-2015 (stedelijk gebieden); 88393-2015 (buitengebied);
Bijlagen	:	div.
Datum	:	2-10-2015

Onderwerp: ontwerpbestemmingsplannen, oktober 2015

Geachte leden van de gemeenteraad,

De afgelopen periode zijn de volgende bestemmingsplannen voorbereid:

1. Gemeert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015 (partiële herziening);
2. Gemeert-Bakel Buitengebied, oktober 2015 (partiële herziening).

Via deze nota willen wij u hierover graag informeren.

Vooroverleg

De bestemmingsplannen 'Gemeert-Bakel Stedelijke gebieden en – Buitengebied oktober 2015' zijn d.d. 20 juli 2015 naar de betrokken medeoverheden (provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas) opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg.

Alle betrokken planontwikkelingen zijn vooraf, middels een separaat besluit voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders (en 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.

Ontwerpbestemmingsplannen

De ontwerpbestemmingsplannen liggen vanaf 5 oktober 2015 ter inzage. Gedurende zes weken kan een ieder zijn of haar zienswijze(n) op de ontwerpbestemmingsplannen bij de gemeenteraad in dienen

Kernboodschap

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

1. Stedelijke gebieden Gemeert-Bakel, oktober 2015 (partiële herziening);

Ontwikkellocaties:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Doonheide ongen. Gemeert	Realiseren van 2 woningen	Wonen t.b.v. 1 woning	Wonen t.b.v. 3 woningen
2.	Dribbelheidseweg 10 Gemeert	Herbestemmen in het verleden verkochte percelen als tuin bij de woning	Agrarisch	Wonen (zonder bouwvlak)
3.	Sportlaan 2-4 in Gemeert	Realiseren van 6 ggb woningen en 5 wooneenheden in de boerderij	Wonen tbv. 1 wooneenheid en aanduiding 'bedrijf'	Groen + Verkeer-VB + Wonen t.b.v. 5 + 6 woningen
4.	St. Antoniusstraat 30 De Mortel	Restaurant met wonen	Maatschappelijk	Gemengd
5.	Verkoop reststroken	Wijzigen bestemming van eerder verkochte reststroken.	Groen of verkeer	Wonen of groen

2. Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2015 (partiële herziening);

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Besterd 1, Bakel	Bouwblokvergroting tbv biovergistingsactiviteiten	Agrarisch bedrijf	Agrarisch bedrijf (vergroot)
2.	Burg. vd Wildenberglaan 46a, De Rips	Het uitbreiden van het bestaande agrarisch verwante bedrijf (reparatie landbouwmachines en werktuigen) met een loods;	Bedrijf	Bedrijf (vergroot)
3.	Jodenpeeldreef 9, De Rips	vormverandering van het bouwblok ten behoeve van de bouw van twee stallen en een bedrijfswoning;	Agrarisch bedrijf	Agrarisch bedrijf (vormverandering)
4.	Kuikenvlaas 2b, Milheeze	Beëindiging intensieve veehouderij en vestiging niet-agrarisch bedrijf in het kader van het VAB-beleid;	Agrarisch bedrijf	Bedrijf + Agrarisch
5.	Wildeman ong. en Geerdenhof ong. in Milheeze	Verruiming van de bouwregels voor de vrijstaande woningen in het kader van het Milheeze-Noord Plan. Twee-aan-eengebouwde woningen mogen vrijstaande woningen worden en de bouwvlakken vervallen waarmee verruiming ontstaat voor de situering van de woningen. Het aantal woningen blijft gelijk;	Wonen (twee aan een gebouwd met bouwvlak)	Wonen (Vrijstaand zonder bouwvlak)
6.	Kapelweg ong. in Handel	Realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning door aankoop van een RvRtitel bij de gemeente.	Agrarisch	Wonen

Vervolgstappen

- De ontwerpbestemmingsplannen liggen vanaf 5 oktober 2015 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De plannen zijn (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld de bestemmingsplannen aangepast aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Daarnaast wordt een overleg met de gemeenteraad georganiseerd om de zienswijzen op de bestemmingsplannen en eventuele aanpassingen op de ontwerpbestemmingsplannen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid op de vaststelling van de bestemmingsplannen;
- De (aangepaste) definitieve bestemmingsplannen worden vervolgens via het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van de bestemmingsplannen start de beroepstermijn waarbij de definitieve bestemmingsplannen wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treden de bestemmingsplannen in werking.

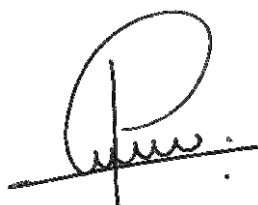
Financiën

De ambtelijke kosten voor de bestemmingsplanprocedures behorende bij de planontwikkelingen in buitengebied en stedelijk gebied 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 particuliere eigenaren een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

Uitzonderingen hierop vormen de verkochte reststroken in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015'. Omdat in het pilotproject hierover geen nadere afspraken zijn gemaakt met de kopers zijn eventuele planschade zijn voor de gemeente. De voorgenomen bestemmingswijzigingen bestaan echter uit kleinschalige planologische aanpassingen waardoor eventuele schades naar verwachting ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% vallen.

het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris,

de burgemeester,

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized capital 'P' followed by several loops and a horizontal line at the bottom.

A.A.T.G. Jansen MBA

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long, sweeping horizontal line at the end.

Drs. J. van Zomeren

Bijlagen:

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015 (partiële herziening)	5
1.1 Doonheide ongen. in Gemert	5
1.1.1 Planbeschrijving	5
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	5
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	5
1.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	7
1.2 Dribbelheidseweg 10 in Gemert	9
1.2.1 Planbeschrijving	9
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	9
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	9
1.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	10
1.3 Sportlaan 2-4 in Gemert	12
1.3.1 Planbeschrijving	12
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	12
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	12
1.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	14
1.4 St. Antoniusstraat 30 in De Mortel	15
1.4.1 Planbeschrijving	15
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	15
1.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	17
1.5 Verkoop reststroken	18
1.5.1 Planbeschrijving	18
1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing	18
1.5.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	19
2. Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2015 (partiële herziening)	21
2.1 Besterd 1 in Bakel	21
2.1.1 Planbeschrijving	21
2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing	23
2.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	24
2.2 Burgemeester van de Wildenberglaan 46a, De Rips	24
2.2.1 Planbeschrijving	24
2.2.2 Ruimtelijke onderbouwing	25
2.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	26
2.3 Jodenpeeldreef 9 in De Rips	26
2.3.1 Planbeschrijving	26
2.3.2 Ruimtelijke onderbouwing	28
2.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
2.4 Kuikenvlaas 2b in Milheeze	29
2.4.1 Planbeschrijving	29
2.4.2 Ruimtelijke onderbouwing	30
2.4.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	31
2.5 Wildeman ong in Milheeze	31
2.5.1 Planbeschrijving	31
2.5.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	33
2.6 Geerdenhof ong. in Milheeze	33
2.6.1 Planbeschrijving	33
Huidige situatie	35
2.6.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	35
2.7 Kapelweg ong. in Handel	35
2.7.1 Planbeschrijving	35
2.7.2 Ruimtelijke onderbouwing	36
2.7.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	37

1. Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015 (partiële herziening)

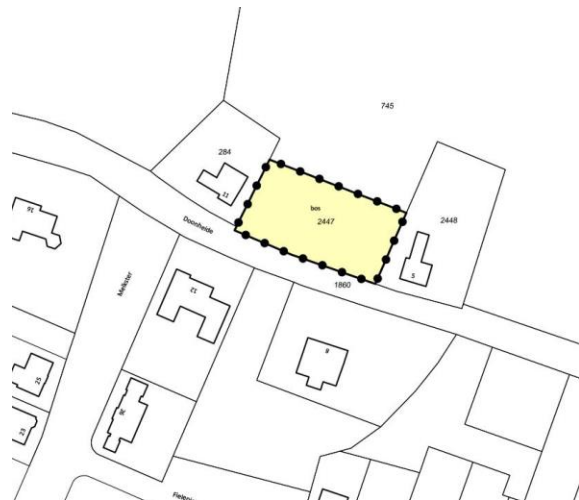
1.1 Doonheide ongen. in Gemert

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op het adres Doonheide 5 staat een vrijstaande woning op een ruim perceel. De langgerekte zijtuin ligt evenwijdig aan de straat Doonheide. De initiatiefnemer wenst de zijtuin af te splitsen met als doel het realiseren van twee vrijstaande woningen.

Omdat het binnen de geldende regelgeving niet is toegestaan woningen toe te voegen is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2447. De oppervlakte van het plangebied bedraagt 1.584 m².

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het oprichten van maximaal twee woningen conform artikel 3.1 lid 1 Wet ruimtelijke ordening.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Gemert en bestaat volledig uit bomen met ondergroei. Ten noorden van het plangebied ligt agrarisch grasland. Het plangebied zal worden gesplitst in twee woonpercelen van ieder circa 790 m². Op elk perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is onderdeel van het 'gemengd landelijk gebied'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies kunnen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving ontwikkelen, maar in beginsel is de vestiging van nieuwe functies alleen toegestaan op vrijkomende locaties. Het plangebied ligt daarnaast in een zone met de nadere aanduiding 'zoekgebied voor verstedelijking'. Ter plaatse is een transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied ligt binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' aan de orde. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied eist de verordening dat een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit wordt geleverd. Het project voorziet in de kwaliteitsbijdrage doordat ten minste 20% van de oppervlakte van de nieuwe woonbestemmingen met groen wordt ingericht. De bijgevoegde inrichtingstekening voldoet hieraan;

- Ladder duurzame verstedelijking: projecten die minder dan negen woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkelingen gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet nodig.
- **Gemeentelijk beleid**
 - Structuurvisie+: het project omvat de realisatie van twee vrijstaande woningen aan de Doonheide. De woningen worden geacht te passen in de woningbehoefte. Het project betreft een vorm van inbreiding, want de nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. Er zijn dus slechts minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren;
 - Woningbouwprogramma: het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid;
 - Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'wonen' met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Daarnaast is op het perceel een specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' opgenomen;
 - Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is het 'rapport Gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel' van toepassing.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

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

- Archeologie: het perceel beschikt over een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 cm waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² bedraagt. Het aspect archeologie vormt geen planologische belemmering voor het project;
- Cultuurhistorie: binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan;
- HOOR¹: het project voldoet niet rechtstreeks aan de HOOR. Middels het aanleggen van groen op de nieuwe woonpercelen in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt echter op andere wijze invulling gegeven aan de doelstelling van de HOOR;
- Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: het project betreft woningbouw. Er is derhalve geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving. Ook ligt het project niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project;
 - o Bodem: om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd mag worden en dat er geen aanwijzingen gevonden zijn die een bestemmingswijziging zouden kunnen belemmeren;
 - o Externe veiligheid: het project omvat nieuwe kwetsbare objecten. De Risicokaart Nederland toont de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daaruit blijkt dat in de omgeving van het project geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde. Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het project.
 - o Geluid: Het plangebied ligt binnen de onderzoekszones van de Handelseweg en de nieuwe weg Noord-om. Daarnaast komen de nieuwe woningen dichtbij de Doonheide (30 km/uur) te staan. Om de gevelbelasting van de nieuwe woningen inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:

1. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

- de voorkeursgrenswaarde als gevolg van het verkeer op de Handelseweg en de nieuwe weg Noord-om niet wordt overschreden en dientengevolge geen beperkingen worden gesteld aan de realisering van de woningen;
- de geluidbelasting als gevolg van het verkeer op de Doonheide zodanig hoog is (tot 56 dB) dat in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning een aanvullend gevelisolatieonderzoek moet worden uitgevoerd.
- o Geur: aan de Handelseweg 6 is een veehouderij gevestigd. Ten behoeve hiervan heeft Amitec een geuronderzoek uitgevoerd (bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - de totale cumulatie van de veehouderijen in een straal van 2 km, geen overschrijding van de geurnorm (5,0 ouE/m³) veroorzaakt. De geurbelasting op de woning bedraagt ten hoogste 1,7 ouE/m³. De omliggende veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad;
 - de voorgrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 1,4 ouE/m³, waarmee het percentage geurgehinderden minder dan 5% bedraagt;
 - De achtergrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal 1,4 ouE/m³, waarmee het percentage geurgehinderden eveneens minder dan 5% bedraagt.
 Het aspect geurhinder veehouderijen vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project;
- o Luchtkwaliteit: het project ligt niet in de nabijheid van zware industrie, een concentratie van meerdere intensieve veehouderijen of zeer drukke wegen. Daarom kan gesteld worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen planologische belemmering voor het project;
- o MER: het project is niet m.e.r.(-beoordelings)plichtig. Het project heeft geen belangrijke nadelige milieugevolgen;
- Natuurwaarden: door Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert is een toetsing aan de Flora- en faunawet uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - o het project mogelijk invloed heeft op algemeen voorkomende soorten zoals amfibieën en grondgebonden zoogdieren, waarvoor een algehele vrijstelling geldt;
 - o het project mogelijk invloed heeft op in het plangebied voorkomende vogels, tenzij het rooien/snoeien van bomen en struiken buiten het broedseizoen gebeurt;
 - o het project geen invloed heeft op vleermuizen;
- Verkeer:
 - o Ontsluiting: beide nieuwe woonpercelen zullen rechtstreeks worden ontsloten op de Doonheide. Gezien het karakter van de straat en de intensiteit van het verkeer is dit verkeerstechnisch aanvaardbaar;
 - o Verkeersbewegingen: de twee woningen zullen leiden tot gemiddeld twaalf extra verkeersbewegingen per etmaal. Dit aantal is goed te verwerken door de Doonheide en de omliggende straten;
 - o Parkeren: conform het gemeentelijke beleid moeten bij vrijstaande woningen twee parkeerplaatsen op het eigen terrein worden aangelegd. Er is voldoende ruimte op de woonpercelen om hier aan te voldoen;
- Water: als gevolg van de bouw van de twee woningen zal de bebouwing/verharding toenemen met circa 350 m² per woonperceel. In totaal is sprake van een toename van het verhard oppervlak van circa 700 m². Uitgaande van de door het waterschap gehanteerde rekenregel bedraagt de benodigde bergingscapaciteit voor het project 42 m³. Voor onderhavig project is gekozen voor het aanleggen van een waterbergingssloot aan de voorzijde van de woningen. De sloot heeft een lengte van circa 44 meter, is 2 meter breed en 1 meter diep en zorgt derhalve voor een bergingscapaciteit van 44 m³, voldoende voor onderhavig project.

1.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;

- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

1.2 Dribbelheidseweg 10 in Gemert

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In 2007 en 2013 zijn aan de eigenaren van de woning aan de Dribbelheidseweg 10 in Gemert de twee aangrenzende percelen verkocht onder de voorwaarde dat deze percelen niet bebouwd mochten worden.

De percelen liggen aansluitend aan de tuin en hebben een agrarische bestemming. Reden dat deze percelen niet bebouwd mochten worden was dat het gebied tussen de visvijver en het buitengebied werd gezien als een overgangsgebied naar het buitengebied. Inmiddels is dit inzicht gewijzigd. De gemeentelijke percelen aan de Molenrand hebben een bedrijfsbestemming gekregen. Het is nu mogelijk om hier bebouwing op te richten. In vervolg op deze herziening van het



bestemmingsplan is door de eigenaren van de woning aan de Dribbelheidseweg 10 aan de gemeente verzocht om ook hun percelen bij hun tuin te mogen trekken. Ze kunnen hier dan in de toekomst wellicht een tuinhuisje of een ander bijgebouw bij hun woning oprichten, zoals iedere burger in het stedelijk gebied dat kan. Ten behoeve hiervan wordt de bestemming gewijzigd naar 'wonen'.

- **Plangebied**

Het plangebied betreft de percelen aan het adres Dribbelheidseweg 10 in Gemert, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 3637 en 5206.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 22 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de bestemmingswijziging van onderliggende percelen.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Naar aanleiding van de uitbreiding van het bedrijventerrein Molenrand is door de eigenaar van het perceel Dribbelheidseweg 10, wonende tegenover het bedrijventerrein, verzocht of het mogelijk is om de bestemming van een gedeelte van zijn perceel (kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummers 3637 en 5206) te veranderen.

Bij de aankoop van het perceel door de huidige eigenaar van de gemeente, zijn afspraken gemaakt over het gebruik en het onbebouwd laten van het terrein. Destijds werd de openheid van het gebied dermate belangrijk gevonden, dat deze behouden moest blijven. Het perceel heeft een agrarische bestemming gekregen, zodat het als weiland kon worden gebruikt, maar niet als tuin. Ook mocht het perceel niet worden bebouwd. Deze uitgangspunten golden ook voor het terrein aan de overzijde van het Heijtsveld. Inmiddels is voor dit terrein het bestemmingsplan herzien (uitbreiding bedrijventerrein Molenrand). Het is nu mogelijk om hier één of meerdere bedrijven te realiseren. Hierdoor zal de openheid van het landschap verdwijnen. De afspraken die in het verleden met zijn gemaakt, zijn dan ook niet meer actueel. Er bestaan nu geen ruimtelijke bezwaren meer tegen het wijzigen van de bestemming van de percelen, zodat deze als tuin kunnen worden ingericht. Hiertoe zal de bestemming van de percelen "wonen" worden. De mogelijkheden tot het gebruik van de

grond wordt daarmee hetzelfde als andere inwoners in het stedelijk gebied van onze gemeente die hebben. Het wordt niet mogelijk gemaakt om extra woningen op te richten.

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Verordening ruimte 2014: de bestemmingswijziging leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal en er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het gaat om zeer beperkte en kleinschalige aanpassing van het vigerende bestemmingsplan.

• Gemeentelijk beleid

- Woonvisie 2009-2015: in het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De bestemmingswijziging heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013” zijn onderliggende percelen bestemd als ‘agrarisch, met de dubbelbestemming ‘waarde – archeologie 4’ en de ‘gebiedsaanduiding vrijwaringszone – volksvriend – molenbiotoop 2’. Om de gebruiksmogelijkheden van de betreffende percelen aan te passen aan het gewenste gebruik is bestemmingswijziging van ‘agrarisch’ naar ‘wonen’ noodzakelijk. Het bouwvlak zal niet worden doorgetrokken.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

- Archeologie: de archeologische dubbelbestemmingen worden onverkort overgenomen uit het geldende bestemmingsplan;
- Molenbiotoop: de gebiedsaanduiding met betrekking tot de molenbiotoop, blijft van toepassing. Er zijn zodoende vanwege dit aspect geen belemmeringen aan de orde;
- Flora en Fauna: vanwege de voorgestane bestemmingswijzigingen en (in beperkte mate) verruiming van de bouwmogelijkheden wordt er niet overgegaan tot de sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn niet aan de orde;
- Milieuaspecten:
 - o Geluid: met het onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;
 - o Externe veiligheid: het onderhavig bestemmingsplan maakt geen toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg;
 - o Geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de percelen, omdat er geen geurgevoelige objecten worden toegevoegd. Er is één bestaande woning. Geur vormt daarmee geen belemmering;
 - o Luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
 - o Milieuzonering: het gebied is “gemengd gebied”. De richtafstand tussen een woonbestemming en een bedrijfsbestemming in categorie 2 is in dit gebied 10 meter. De afstand tussen de bestemmingen varieert tussen 24 en 28 meter. De bestemming kan milieutechnisch gezien dan ook gewijzigd worden naar “Wonen”.
- Water: het betreft percelen die geen deel uitmaken van “vloeivelden” bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

1.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: ten behoeve van de verkoop van de reststroken is een overeenkomst gesloten. Daarnaast is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten;

- Maatschappelijke haalbaarheid: er worden geen bezwaren verwacht vanuit de eigenaren in de omgeving.

1.3 Sportlaan 2-4 in Gemert

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Beheermaatschappij A. van Schijndel B.V. heeft een plan ingediend voor de herontwikkeling van het perceel aan de Sportlaan 2-4 te Gemert. Op deze locatie worden, ter plaatse van de bestaande woonboerderij, 5 woningen gerealiseerd en aan de westzijde van het perceel 6 grondgebonden woningen. Onderliggende planontwikkeling is het resultaat van een eerder gesloten koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en gemeente. Omdat het geldende bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toestaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied betreft de percelen aan de Sportlaan 2- 4, kadastraal bekend gemeente Gemert sectie M, nummer 2466. Het gebied ligt in het noordoosten van de kern Gemert nabij het sportpark Molenbroek

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 18 maart 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van onderliggende gronden aan Beheermaatschappij A. van Schijndel B.V. . Tevens heeft het college ingestemd met de in de overeenkomst opgenomen '3d impressie' van de voorgenomen planontwikkeling.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Aan de westzijde van het perceel worden 6 nieuwe grondgebonden woningen gebouwd. Op het perceel is een bestaande langgevelboerderij aanwezig. Er wordt getracht de bestaande boerderij te renoveren zodat de boerderij en de beeldbepalende elementen behouden blijven. Indien zich omstandigheden voordoen die behoud van de boerderij niet mogelijk maken zal de boerderij gesloopt en herbouwd worden.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is deels gelegen in "kernen in het landelijk gebied" "zoekgebied verstedelijking". In de 'kernen in het landelijk gebied' wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). In het 'zoekgebied voor verstedelijking' kan de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen worden (wonen, werken en voorzieningen). De beoogde ontwikkeling betreft de ontwikkeling van nieuwe woningen in het bestaand stedelijk gebied. De bouw van de woningen is in lijn met het beleid om de lokale verstedelijkingsopgave plaats te laten in het bestaand stedelijk gebied.

- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur “bestaand stedelijk gebied”. In het bestaand stedelijk gebied is stedelijke ontwikkeling mogelijk. Het beter benutten van het bestaand stedelijk gebied door inbreiding, herstructurering en intensief en meervoudig ruimtegebruik is een belangrijk uitgangspunt. Onderhavige ontwikkeling is een vorm van inbreiding in het stedelijk gebied en past daarmee binnen de Verordening Ruimte.
- **Gemeentelijk beleid**
 - Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: op de verbeelding van de Structuurvisie is het perceel aangeduid als “stedelijk gebied”. Het plan voorziet in de bouw van levensloopbestendige en starterswoningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het gestelde in het gemeentelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel;
 - Woningbouwprogramma: de beoogde woningen passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is het perceel bestemd deels bestemd als “groen” én deels als “wonen”. Ter plaatse van de bestaande boerderij gelden de specifieke bouwaanduidingen “beeldbepalend pand” en “vrijstaand 1” en de functieaanduiding “bedrijf”. Daarnaast is een functieaanduiding. Ten behoeve van het gehele perceel geldt een dubbelbestemming “waarde Archeologie 5”.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

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

- Archeologie: op het perceel ligt een dubbelbestemming “waarde Archeologie 5”. Hierbij is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40cm. De verwachting is dat de oppervlakte van de bodemingrepen in dit gedeelte van het plangebied kleiner zullen zijn dan 2.500m²;
- Beeldkwaliteit: ten behoeve van onderliggend plan is het beeldkwaliteitplan ‘Beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 in Gemert’ van toepassing;
- Cultuurhistorie: in het plangebied is een karakteristieke langgevel boerderij aanwezig. Gezien de cultuurhistorische waarde wordt getracht om de bestaande boerderij te renoveren;
- HOOR¹: omdat wordt afgeweken van de normen in HOOR, is i.o.m. de afdeling Openbaar Beheer een compromis gemaakt waarbij de in de verbeelding centraal groen is opgenomen omzoomd met hagen;
- Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: geen belemmeringen;
 - o Bodem: In juli 2012 is een verkennend bodemonderzoek NEN5740 uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt mits de puinhoudende bovenlaag op een juiste manier wordt afgevoerd;
 - o Externe veiligheid: In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen gevaarlijke transportroutes of buisleidingen. Het aspect externe veiligheid vormt daarmee geen belemmering;
 - o Geluid: het plangebied ligt aan de Sportlaan en aan de Viool. Beide wegen hebben een snelheidsregime 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen geluidszone en wordt een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht. Het wegverkeerslawaaï vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling;
 - o Geur: het plangebied ligt midden in de kern Gemert en op grote afstand van intensieve veehouderijen. Geur vormt voor zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting geen belemmeringen;
 - o Luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
- Natuurwaarden: Tritium advies BV heeft op 27 mei 2015 een quickscan flora en fauna uitgevoerd (zie bijlage). Hierin wordt geconcludeerd dat:

- O.b.v. de quickscan kan het binnen het plangebied voorkomen van verblijfsplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten in alle redelijkheid geheel worden uitgesloten;
- Er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten grondgebonden zoogdieren voor in het plangebied. De eventuele aanwezigheid van algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren vormt geen belemmering voor het planvoornemen;
- Vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied. Ook dit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ondanks dat er geen concrete aanwijzingen zijn dat vleermuizen de bebouwing mogelijk benutten als verblijfplaats wordt geadviseerd hier alsnog nader onderzoek naar uit te voeren. Dergelijk onderzoek dient voorafgaande aan een eventuele sloop van voornoemde gebouwen te worden uitgevoerd. Bij een interne verbouwing waarbij de buitengevelconstructie blijft gehandhaafd is een nader onderzoek niet aan de orde;
- Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen;
- Verkeer en parkeren: in de verkoop overeenkomst van de onderliggende grond is overeengekomen dat de initiatiefnemer 1 pp. per woning op het plangebied realiseert. De gemeente is verantwoordelijk voor de overige parkeerplaatsen (max. 13,2 parkeerplaatsen in het uiterste geval). In het verkeerskundig onderzoek d.d. 31 mei 2012) dat is uitgevoerd t.b.v. de ontwikkeling van IKC Gemert-Noord is een parkeerbalans opgemaakt waaruit blijkt dat in de directe omgeving (door dubbelgebruik) voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (zie bijlage). De benodigde 'overige' parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn daarmee beschikbaar;
- Water: Tritium advies BV heeft op 28 mei 2015 een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage). De extra verharding die ontstaat a.g.v. onderliggend plan bestaat uit $\pm 600 \text{ m}^2$ (dakoppervlak + 10 parkeerplaatsen). Hoewel waterschap Aa en Maas pas bij een toename van 2000 m^2 aan verhard oppervlak een compensatie vereist, stelt de gemeente wel nadere eisen t.b.v. de waterberging. T.b.v. daarvan realiseert de initiatiefnemer op het perceel $\pm 80 \text{ m}$ hemelwaterleiding *met een diameter van 600 mm of zorgt de initiatiefnemer voor een gelijkwaardige oplossing*;

1.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: d.d. 22-4-2014 is een planschadeverhaalsovereenkomst getekend tussen de gemeente en de projectontwikkelaar. Gezien de aanvullende afspraken in de koopovereenkomst is t.b.v. onderliggend plan geen separaat exploitatieplan opgesteld.

Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om de eigenaren in de omgeving over het plan te informeren.

1.4 St. Antoniusstraat 30 in De Mortel

1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Voormalig dorps huis De Wilg in De Mortel heeft na de verhuizing van het dorps huis naar Multifunctionele Accommodatie De Sprank lang leeg gestaan. De gemeente (eigenaar) heeft eind 2014 een huurovereenkomst met een nieuwe huurder gesloten die in het pand een restaurant in te beginnen. Ten behoeve hiervan is een *omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik verleend*. Omdat binnen het geldende bestemmingsplan geen horeca is toegestaan dient deze strijdigheid worden opgeheven door de omgevingsvergunning in het onderliggende bestemmingsplan te verwerken. Tevens is in de huurovereenkomst afgesproken dat de huurder op de bovenverdieping kunnen gaan wonen. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met de geldende regels is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het betreft een historisch pand in de kern van De Mortel, gelegen naast de kerk. Het gebouw is opgericht als school en in 1977 in gebruik genomen als dorps huis. Diverse verenigingen vonden hier onderdak, zoals de dansvereniging, muziekverenigingen en de jeugdsoos. De ingang van het pand ligt aan de St. Antoniusstraat. Achter het pand loopt de Kastanjelaan.

1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op d.d. 26 maart 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik. Deze wijziging is gerealiseerd middels een buitenplanse ontheffing (artikel 2.12 lid1a sub 2) en is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders. Echter dient het bestemmingsplan nog te worden aangepast op deze wijziging. Om bovengenoemde strijdigheid, gebruik als horeca en toevoegen van één wooneenheid, met het geldende bestemmingsplan op te heffen heeft het college d.d. 25 november 2015 besloten om hier in principe aan mee te werken en ten behoeve hiervan het bestemmingsplan te herzien. Om de verkoop - /verhuurmogelijkheden in de toekomst te vergroten is d.d. 15 september 2015 aan het college voorgesteld de bestemming 'maatschappelijk' te wijzigen naar 'gemengd'.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Voormalig dorps huis De Wilg in De Mortel heeft na de verhuizing van het dorps huis naar Multifunctionele Accommodatie De Sprank lang leeg gestaan. De gemeente (eigenaar) heeft eind 2014 een overeenkomst met een nieuwe huurder gesloten die in het pand een

restaurant zijn begonnen. Ten behoeve hiervan is eerder een omgevingsvergunning voor gewijzigd gebruik verleend. Omdat binnen het geldende bestemmingsplan geen horeca is toegestaan dient deze strijdigheid worden opgeheven door de omgevingsvergunning in het onderliggende bestemmingsplan te verwerken. Tevens is in de huurovereenkomst afgesproken dat de huurder op de bovenverdieping kunnen gaan wonen. Om de verkoop - /verhuurmogelijkheden in de toekomst te vergroten is de bestemming 'maatschappelijk' gewijzigd naar 'gemengd' t.b.v. o.a. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk kantoor en horeca activiteiten in de categorie I en II.

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het provinciale beleid, opgenomen in de provinciale structuurvisie en verordening is gericht op het concentreren van stedelijke ontwikkelingen in het bestaand stedelijk gebied. De planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren). Er zijn geen nadere regels voor horecabedrijven in de Verordening opgenomen;
- Ladder duurzame verstedelijking: door de ligging en omvang van het pand St. Antoniusstraat 30 zal er bij hergebruik altijd sprake zijn van een solitaire, lokaal bepaalde behoefte. Vergelijking op regionaal niveau is op dit schaalniveau minder relevant. Er zijn geen of slechts minimale uitbreidingsmogelijkheden voor het pand, zodat het risico op een vergroot ruimtebeslag voor de betreffende functie niet aanwezig is. Het betreft overduidelijk een bestaand gebouw in bestaand stedelijk gebied, dat door hergebruik voor de toekomstige generaties behouden blijft.

• Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie+: het stimuleren van ondernemerschap (door de exploitatie van een restaurant); het behoud van cultuurhistorische waarden (door hergebruik van het BBP); duurzaamheid (door het benutten van leegstand) en versterking van de leefbaarheid (door de vergroting van de sociale cohesie a.g.v. van de exploitatie van het restaurant) zijn speerpunten in de structuurvisie;
- Woningbouwprogramma: de woning is opgenomen in het woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' is het perceel bestemd als '*maatschappelijk*' met de dubbelbestemming 'waarde – archeologie 3' en de aanduiding 'beeldbepalend pand'. In onderliggende herziening wordt de bestemming gewijzigd naar 'gemengd' t.b.v. o.a. detailhandel, dienstverlening, maatschappelijk kantoor en horeca activiteiten in de categorie I en II;
- Beeldkwaliteitsplan: voor onderliggend plan is geen beeldkwaliteitsplan van toepassing.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

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

- Archeologie: archeologisch onderzoek is enkel nodig als er bodemingrepen worden gedaan. Dat is hier niet het geval. Het betreft een bestaande ruimte in een bestaand pand, dat niet wordt uitgebreid;
- Cultuurhistorie: in het plangebied zijn geen objecten of gronden die cultuurhistorisch waardevol zijn. Overeenkomstig de kaart van de provincie is het plangebied niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.
- Drank en horecawet: het is niet waarschijnlijk dat de komst van een restaurant zal leiden tot een toename van overlast gevende horecabezoekers in de buurt. Het restaurant heeft een andere doelgroep dan bijvoorbeeld een café. Bovendien valt de piek van het restaurantbezoek tussen 19.00 uur en 22.00 uur. Veelal zal het restaurant om 23.00 uur

- sluiten. In Gemert-Bakel geldt voor de horeca een algemeen sluitingsuur in de weekenden om 2.00 uur en door de week om 01.00 uur;
- HOOR¹: Conform de uitgangspunten van het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte dient per toe te voegen woning 100 m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Aangezien het hier een woning in een bestaand pand betreft en er geen extra ruimtebeslag nodig is c.q. openbare ruimte wordt ingenomen is deze richtlijn in dit geval niet van toepassing;
 - Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: in de handreiking Bedrijven en Milieuzonering van de VNG wordt een restaurant aangemerkt als een bedrijf in de categorie 1. Hierbij dient een afstand van minimaal 10 meter tot gevoelige functies moet worden aangehouden. Deze ruimte is overal rond het pand aanwezig;
 - o Bodem: er vinden geen bodemingrepen plaats en op dit punt zijn er derhalve geen belemmeringen;
 - o Externe veiligheid: er zijn geen risicobronnen of risicovolle activiteiten in de omgeving of als gevolg van het voorgenomen gebruik. Op dit punt zijn geen belemmeringen;
 - o Geluid: de locatie wordt omgeven door straten waar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Dit betekent dat de locatie akoestisch op het gebied van verkeer niet relevant is. Er zijn ook geen bedrijven of bronnen in de omgeving die geluidhinder veroorzaken;
 - o Geur: de technische en andere installaties (incl. luchtafvoer) van het restaurant moeten voldoen aan de eisen in de milieuwetgeving. Gelet hierop wordt voor wat betreft lucht en geluid geconcludeerd dat het restaurant geen negatieve effecten zal hebben op de omgeving;
 - o Luchtkwaliteit: de beoogde activiteit (restaurant) leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, en er is derhalve ook geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van grenswaarden;
 - o Milieu en overlast:
 - Natuurwaarden: onderliggend verzoek heeft betrekking op een bestaand pand. Er vinden dan ook geen verstoringen plaats die nader onderzoek naar de natuurwaarden rechtvaardigen;
 - Verkeer/ parkeren: o.b.v. de CROW geldt voor het restaurant (16 pp/100m²) een parkeerbehoefte van 63 plaatsen en voor de bedrijfswoning is 2,2 parkeerplaatsen (totaal dus 65 p.p.). T.b.v. de bestemming 'maatschappelijke voorziening' geldt een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m². Dit betekent dat 12 parkeerplaatsen reeds in de openbare ruimte zijn verdisconteerd. Het college heeft eerder beoordeeld dat de overige parkeerbehoefte in de omgeving opgevangen dient te worden. De gemeente zal dit in de praktijk monitoren en indien er aanleiding voor is passende maatregelen nemen om parkeerproblemen te voorkomen;
 - Water: met het initiatief wordt de oppervlakte van bebouwing niet vergroot. Hierdoor is er geen verandering in de waterhuishouding.

1.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: de gemeente is eigenaar van het perceel en het pand aan de Antoniusstraat 30 in De Mortel. Eventuele planschade en de procedurekosten zijn voor de gemeente;
- Maatschappelijke haalbaarheid: op 26 maart 2015 is de omgevingsvergunning verleend. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor bezwaar. Hiertegen is geen bezwaar ingediend.

1.5 Verkoop reststroken

1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn, in de periode juni 2014 - juni 2015 door de gemeente zestien reststroken verkocht aan bewoners. De verkochte stroken zijn niet van structurele betekenis voor de bestaande groen- en of verkeerstructuur. In voornoemd pilotproject is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt. De meeste stroken beschikken momenteel over de bestemming 'groen' of 'verkeer-verblijfsgebied' en zullen (veelal) gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier zogenaamde bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak dan ook meestal niet aan de orde. Enkel in de gevallen waar dit wel wenselijk is, of waar uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing in zijn geheel niet wenselijk is, zal dat stedenbouwkundig nader worden gemotiveerd.

- **Plangebied**

Het plangebied betreft het aanpassen van totaal 16 reststroken.

1.5.2 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Per reststrook is bekeken wat de vigerende bestemming is en of het bezwaarlijk zou zijn om de bestemming te wijzingen. Zo is alleen tot verkoop overgaan als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omgeving in ruimtelijk opzicht en de verkeerskundige situatie niet onevenredig verslechterd. Ruimtelijk gezien zijn er dan ook geen bezwaren.

	Adres	Bestemming aanpassen naar Wonen	Bouwvlak aanpassen	opmerking
1.	Bottelroosstraat 24 Bakel	Ja	Nee	
2.	Burg. Diepstratenlaan 62 Bakel	Ja	Nee	
3.	De Hilt 26 Bakel	Ja	Nee	
4.	De Hilt 28 Bakel	Ja	Nee	
5.	De Hilt 30	Ja	Nee	
6.	Dr. Kuijperstraat 2 Gemert	Is reeds wonen	Nee	
7.	Kerkeind 46 Milheeze	Ja	Ja	uitbouw woning voorzijde binnen bouwblok.
8.	Kerkeind 50 Milheeze	Ja	Nee	
9.	Kopse 17 Gemert	Ja	Nee	
10.	Louis Couperusstraat 4 Gemert	Ja	Nee	
11.	Meulveldje 8 Bakel	Ja	Nee	
12.	Molenakkers 6 Bakel	Ja	Nee	
13.	Nassaustraat 7 Bakel	Ja	Nee	
14.	Nassaustraat 9 Bakel	Ja	Nee	
15.	Speelweide	Ja	Nee	
16.	Vonder 14 Gemert	Ja	Nee	

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Verordening ruimte 2014: de verkoop van de reststroken leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal en er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het gaat om zeer beperkte en kleinschalige aanpassingen van de vigerende bestemmingsplannen

- **Gemeentelijk beleid**

- Woonvisie 2009-2015: in het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het verkopen van de reststroken heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt;
- Bestemmingsplan: om de gebruiksmogelijkheden van de overige reststroken aan te passen aan het gewenste gebruik is een herziening van de diverse bestemmingsplannen op onderdelen noodzakelijk.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

- Archeologie en cultuurhistorie: alle dubbelbestemmingen zoals de waarden archeologie en cultuurhistorie worden onverkort overgenomen. Hetzelfde geldt voor gebiedsaanduidingen met betrekking tot de diverse molenbiotopen. Er zijn zodoende vanuit deze aspecten geen belemmeringen;
- Flora en Fauna: vanwege de voorgestane bestemmingswijzigingen en (in een aantal gevallen) verruiming van de bouw mogelijkheden wordt er niet overgegaan tot de sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn niet aan de orde;
- Milieuaspecten:
 - o Geluid: Met het onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;
 - o Externe veiligheid: Het onderhavig bestemmingsplan maakt geen toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg;
 - o Geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken omdat in alle gevallen reeds woningen aanwezig zijn. Geur vormt daarmee geen belemmering;
 - o Luchtkwaliteit: Gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
 - o Milieuzonering: Er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Daarbij maakt het bestemmingsplan zelf geen milieubelastende functies mogelijk waardoor de afstand tot omliggende bestaande geluidgevoelige functies wordt vergroot. Er zijn geen belemmeringen aan de orde;
- Water: het betreft reststroken die geen deel uitmaken van “vloeivelden” bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

1.5.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: in het kader van het pilotproject ‘verkoop groene reststroken’ zijn eerder koop-/verkoopovereenkomsten gesloten. Omdat bij de uitvoering van het pilotproject ‘verkoop groene reststroken’ geen nadere afspraken zijn gemaakt m.b.t. planschade zijn voor onderliggende bestemmingsplanherziening geen planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten;
- Maatschappelijke haalbaarheid: het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en Instanties. daarnaast zal het ontwerpbestemmingsplan ‘de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het

ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

2. Gemert-Bakel Buitengebied, oktober 2015 (partiële herziening)

2.1 Besterd 1 in Bakel

2.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Initiatiefnemer Maatschap H.P.M. van den Heuvel en Besterd Hoeve BV, exploiteert een varkensbedrijf aan de Besterd 1 te Bakel met als nevenactiviteit bio-vergisting. Dit laatste genoemde bedrijfsonderdeel is, vanwege het beschikbare bouwvlak, in het verleden compact opgezet. Het bestaat uit een propstroom-vergister en twee na-vergistingssilo's. Naast het vergisten van mest en co-producten voor de opwekking van elektriciteit beschikt dit bedrijfsonderdeel over een drooginstallatie voor het indrogen van het digestaat dat ontstaat als restproduct van het vergistingsproces. De drooginstallatie is op dit moment echter niet in bedrijf omdat de installatie dusdanig compact is opgesteld dat een brandgevaarlijke situatie is ontstaan. In het verleden is meerdere malen een beginnende brand ontdekt en heeft men, door snel te handelen, erger kunnen voorkomen.

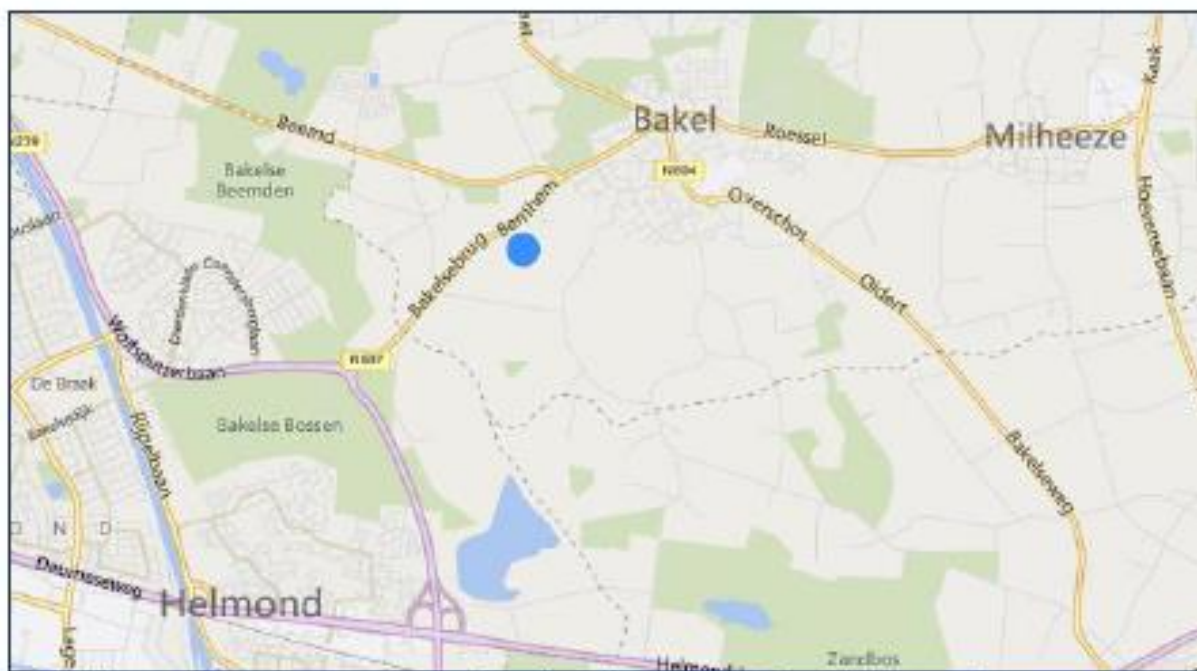
Vanwege het ontbreken van de beschikbare ruimte is een goede verantwoorde opslag van coproducten ook een groot probleem. Deze co-producten kunnen niet overdekt worden opgeslagen in een opslagruimte maar moeten worden opgeslagen in twee sleufsilo's en indien noodzakelijk op het open bedrijfsterrein. Hierdoor ontstaan bij wisselende weersomstandigheden diverse problemen. Bij winderig weer komt het regelmatig voor dat er verwaaiing van producten plaatsvindt over het bedrijfsterrein en naastgelegen percelen ondanks het afdekken met plasticfolie. Bij regenachtig weer en vooral bij hoosbuien ontstaan grote problemen ten gevolge van afspoeling van regenwater vermengd met resten van co-producten. Deze afspoeling heeft verontreiniging van omliggende gronden tot gevolg.

Het bouwvlak heeft reeds een oppervlakte groter dan 1,5 ha. Een vergroting van het bouwvlak is in principe dan ook niet mogelijk binnen de regels van de Verordening Ruimte 2014. Echter is in artikel 3.3 van de verordening een afwijkingmogelijkheid in verband met maatwerk opgenomen. Op grond van dit artikel worden de beoogde aanpassingen op het bedrijf mogelijk gemaakt.

In de beoogde situatie wordt een gedeelte van de co-producten overkapt opgeslagen. Tevens wordt de droogruimte ten behoeve van de vergistingsinstallatie ruimer opgezet in verband met brandveiligheid. Deze voorzieningen zijn gelegen aan de noordzijde van het bedrijf. In de beoogde situatie heeft het bouwvlak een oppervlakte van 1,82 ha. In de beoogde situatie vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van de varkenshouderij.

- **Plangebied**

De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom van Bakel, gemeente Gemert-Bakel. Het bedrijf is gelegen tussen de kernen van Bakel en Helmond. De kern van Bakel is gelegen op een afstand van 430 meter. De kern van Helmond is gelegen op een afstand van 1,4 km.



Afbeelding 1: Ligging ten opzichte van de nabijgelegen kernen, bron: bingmaps.nl



Afbeelding 2: Bovenaanzicht bedrijf, bron: bingmaps.nl

2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

De belangrijkste ruimtelijke aspecten krijgen hier specifieke aandacht. In het uitvoerige plan zijn ook andere ruimtelijke aspecten nader onderbouwd.

Stedenbouw en landschap

Bij het ontwerp van de bebouwing en de landschappelijke inpassing zullen de richtlijnen van het beeldkwaliteitplan worden gehanteerd. De bebouwing past wat betreft afmeting en bouwstijl in de omgeving. De nieuwe bebouwing zal worden ingepast in de omgeving middels beplanting waardoor het zicht op de bebouwing deels zal worden weggenomen middels de te realiseren beplanting.

Cultuurhistorie en aardkunde

In het vigerende bestemmingsplan heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde – oude akker'. Ter bescherming van deze waarden zijn regels opgenomen met betrekking tot werkzaamheden in de grond. Deze regels zijn overgenomen in onderhavig bestemmingsplan. De ontwikkeling vindt plaats aansluitend en ter plaatse van de huidige activiteiten. De waarde 'oude akker' wordt met het vergroten van het bouwvlak aangetast. Het landschappelijk en cultuurhistorisch verlies wordt echter ruimschoots gecompenseerd door het nieuwe landschap dat gevormd wordt middels de realisering van het beplantingsplan.

Geluid

Ten behoeve van de omgevingsvergunning d.d. 5 augustus 2014 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om overschrijding van de normen uit te sluiten. Voor wat betreft het aspect geluid is geen sprake van een toename in emissie ten opzichte van deze vergunning. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling.

Geur

De situatie met betrekking tot de geuremissie vanaf het bedrijf wijzigt niet ten opzichte van de vergunde situatie. In de vergunde situatie wordt voldaan aan de gestelde regels in de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit.

In het kader van de Verordening ruimte 2014 is een berekening gemaakt ten aanzien van de achtergrondbelasting.

Geconcludeerd kan worden dat niet op alle punten aan de norm voor de achtergrondbelasting wordt voldaan. Ter plaatse van Bakelsebrug 4 en Bakelsebrug 2 geldt dat sprake is van een overbelasting.

Om te bepalen wat de bijdrage van onderhavig bedrijf aan de overbelasting is wordt de handreiking van de Provincie Noord-Brabant 'Nadere informatie over de proportionele bijdrage van een veehouderij aan de afname van een overbelasting' gevolgd.

Uit bovenstaande resultaten kan geconcludeerd worden dat Besterd 1 circa 3,7% aan de achtergrondbelasting bijdraagt. Mathijseind 7, 10, 12 en Ravensgat 1 dragen samen circa 82 % bij en zijn daarmee de substantieel bijdragende bedrijven.

De nadere informatie van de Provincie geeft aan dat in het geval een bijdrage groter is dan 0,5 ou maar het bedrijf niet tot de substantieel bijdragende bedrijven hoort, de voorgrondbelasting niet toe dient te nemen in de beoogde situatie. De situatie met betrekking tot geur wijzigt in de gewenste situatie niet. Hiermee blijft de voorgrondbelasting dan ook gelijk. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de gestelde normen.

Gemeentelijk geurbeleid

Als de achtergrondbelasting de toetswaarde uit het gemeentelijk geurbeleid niet overschrijdt zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijk initiatief. De toetswaarde ter plaatse van twee geurgevoelige objecten wordt overschreden. De gemeenteraad kan echter gebruik maken van een afwijkingsbevoegdheid. Hiertoe dient een verzoek ingediend te worden waarin de aanvrager gemotiveerd aantoont op welke wijze het initiatief de ontwikkelruimte verdient. Het verzoek is ingediend.

De nieuwe bebouwing betreft geen geurgevoelig object. Verder onderzoek naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen op deze locatie zijn derhalve niet noodzakelijk.

Water

Toekomstige situatie waterhuishouding

In de toekomstige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater afkomstig van de woning geloosd op het gemeentelijk riool. Het bedrijfsafvalwater en het afvalwater afkomstig van de hygiëniesluis worden afgevoerd naar de mestkelder. Het hemelwater van de stallen en andere bedrijfsbebouwing wordt via het dak opgevangen en via de hemelwaterafvoer naar de retentievoorziening geleid. Dit geldt ook voor het hemelwater afkomstig van de vergistingsinstallatie. Dit hemelwater vloeit af naar de erfverharding waarna het naar de zaksloot geleid wordt. In de beoogde situatie neemt de verharde oppervlakte toe met circa 1915 m². Door het overkappen van verwaaiings- en uitspoelingsgevoelige producten is van verontreinigd hemelwater geen sprake meer. De toename van het verhard oppervlak dient gecompenseerd te worden. Hiervoor is de HNO-tool gebruikt. Het rapport evenals de invoergegevens zijn hieronder weergegeven. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is op onderhavige locatie 80 cm – mv. De retentievoorziening dient derhalve een maximale diepte van 80 cm hebben. De retentievoorziening dient ingevolge de HNO-tool vergroot te worden met minimaal 92 m³. De retentievoorziening wordt uitgevoerd in de vorm van een zaksloot met overloopvoorziening aan de noordelijke zijde van het bedrijf. De huidige zaksloot zal hiertoe verlegd worden in noordelijke richting. De ligging van de voorziening is aangegeven op bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.

2.1.3. Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

2.2 Burgemeester van de Wildenberglaan 46a, De Rips

2.2.1 Planbeschrijving

• Initiatief

Op de Burgemeester van de Wildenberglaan 46a is een agrarisch-technisch hulpbedrijf gevestigd in de vorm van een loonbedrijf. Het bedrijf is voornemens om het loonwerkbedrijf op deze locatie uit te breiden. Deze uitbreiding is mede ingegeven om het mogelijk te maken een bestaand bedrijfsonderdeel van een andere locatie bij de bedrijfsvoering op deze locatie mogelijk te maken. Hiervoor is een nieuwe loods noodzakelijk. Het huidige bestemmingsvlak biedt hiervoor onvoldoende ruimte. Ook is de toegestane bebouwde oppervlakte ontoereikend.

Als eerder gesteld is de vergroting van het bestemmingsvlak benodigd de uitbreiding van het bedrijf, om zo het te verplaatsen bedrijfsonderdeel (op een perceel met een oppervlakte van ca. 1,5 hectare) dat nu nog gevestigd is op een andere locatie te Milheeze in te kunnen plaatsen. De huidige bedrijfslocatie zal hierbij gesaneerd worden.

De nieuwe loods krijgt een oppervlakte van 1.250 m². Deze loods wordt zover mogelijk naar het zuiden geplaatst om de overlast voor omwonenden tot een minimum te beperken. De hoeveelheid aan bedrijfsgebouwen komt na de uitbreiding op 5.550 m². Het toekomstig bestemmingsvlak verkrijgt een oppervlak van 20.650 m². Binnen dit vlak is tevens gelegen de door de gemeente vereiste landschappelijke inpassing van 20% van het bebouwde en verharde deel van het bestemmingsvlak. De beplanting zelf hoeft niet gecompenseerd te worden met het vermeldde percentage. Het gaat immers alleen om de verharde en bebouwde oppervlakte.

- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Burgemeester van de Wildenberglaan 46a te De Rips en is kadastraal bekend onder: gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, perceelnummers 3910, 4041, 4042, 4318 (gedeeltelijk) en 4534. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.



2.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

De belangrijkste ruimtelijke aspecten krijgen hier specifieke aandacht. In het uitvoerige plan zijn ook andere ruimtelijke aspecten nader onderbouwd.

Geluid

Met de voorgenomen verandering van de inrichting kan door Ploegmakers De Rips BV worden voldaan aan Stap 3 uit de publicatie bedrijven en milieuzonering waarmee deze verandering een goed woon- en leefklimaat niet in de weg hoeft te staan.

Ten aanzien van de woning en de buitenruimte is sprake van een “redelijk” tot “goed” woon- en leefklimaat. Het aspect geluid behoeft de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg te staan.

In de toekomstige situatie zal de toegestane loods in een beperkte mate worden uitgebreid in westelijke richting alwaar een burgerwoning is gelegen. De geluidsbelasting op de woning wordt hierdoor niet nadelig beïnvloedt daar het gebouw goed geïsoleerd wordt. Hiervoor is eveneens een akoestisch onderzoek opgesteld.

Mobiliteit

Het aantal verkeersbewegingen in de planomgeving zal door uitbreiding van de bebouwing en ruimte voor de buitenstalling niet noemenswaardig toenemen. In de huidige situatie vinden er met betrekking tot de bestaande toegestane activiteiten reeds aanzienlijke verkeersbewegingen plaats.

De aanwezige infrastructuur in de omgeving kan een extra aantal verkeersbewegingen echter gemakkelijk opvangen. Voorlangs de locatie loopt een hoofdontsluitingsweg in de vorm van de N277 (Middenpeelweg). Het bedrijf beschikt reeds over twee ruime uitritten.

Het parkeren vindt op het eigen terrein plaats. Hiervoor is mede door de uitbreiding van de verharding voldoende ruimte beschikbaar. Dit geldt ook voor de manoeuvreerruimte voor de landbouwvoertuigen en vrachtwagens. Er kan voor het laden en lossen zo nodig een ronde worden gemaakt op het terrein, waarbij het dus niet nodig is dat er achteruit wordt gereden.

Door de gemeente Gemert-Bakel hoeven in de omgeving dus geen maatregelen van verkeerskundige aard genomen te worden.

2.2.4. Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

2.3 Jodenpeeldreef 9 in De Rips

2.3.1 Planbeschrijving

• Initiatief

In het verleden is getracht een bouwvlak op te nemen met een omvang van 2,5 hectare om de bouwplannen te kunnen realiseren. Hiertoe is tot op heden het hieronder geschetste traject doorlopen.

In eerste instantie is getracht overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 32.2 van de voorschriften van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2006" de bestemming te wijzigen in "agrarisch bedrijf" en het bestemmingsvlak te veranderen en te vergroten. Dit ontwerp-besluit heeft vanaf 21 september 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Tegen dit ontwerp-besluit hebben diverse omwonenden zienswijzen ingediend. Bij besluit van 16 maart 2009 heeft het college besloten de ingediende zienswijzen ongegrond te verklaren, de procedure tot wijziging van het bestemmingsplan om proceseconomische redenen te staken en de wijziging van het bestemmingsvlak op te nemen in de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De procedure tot wijziging van het bestemmingsplan is destijds gestaakt omdat de procedure tot het wijzigen van het bestemmingsvlak en de procedure tot herziening van het totale bestemmingsplan naar oordeel van de gemeente door elkaar zouden gaan lopen.

Tegen het besluit van de raad tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", waarbij het bouwvlak van cliënte was opgenomen conform de aanvraag en conform het ontwerp wijzigingsplan, hebben diverse omwonenden beroep aangetekend. Daarnaast is

een schorsingsverzoek ingediend bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

In zijn uitspraak van 30 december 2010, nr. 201007915/2/R3, heeft de voorzitter het verzoek om voorlopige voorziening toegewezen. De voorzitter oordeelde dat de raad bij de beantwoording van de zienswijzen ten onrechte de door appellant ingediende pro forma zienswijzen buiten beschouwing had gelaten, zonder hem in de gelegenheid te stellen deze nader toe te lichten. Daarbij heeft de voorzitter overwogen dat de pro forma zienswijzen op 8 maart 2010 door appellant bij de raad zijn ingediend, op welk moment er reeds een gemotiveerde zienswijzen bij het college van burgemeester en wethouders lag gericht tegen een ontwerpwijzigingsplan dat betrekking had op het perceel Jodenpeeldreef 9. De voorzitter heeft bij wijze van voorlopige voorziening het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 27 mei 2010, tot vaststelling van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" met de aanduiding "intensieve veehouderij" en het bouwvlak voor het perceel Jodenpeeldreef 9 De Rips geschorst. Het schorsingsverzoek was toegewezen omdat er sprake was van een procedurele fout.

Bij besluit van 31 maart 2011 heeft de raad de procedurele fout hersteld door alsnog een reactie te geven op de ingediende zienswijzen. De raad heeft de ingediende zienswijzen ongegrond verklaard.

Op 12 januari 2012 heeft het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" en daarbij het besluit van de raad van 31 maart 2011 ter discussie gestaan bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 22 februari 2012 geoordeeld dat ondanks het aanvullend besluit van de raad van 31 maart 2011 de rechtsgevolgen niet in stand kunnen worden gelaten. Dit komt omdat de raad noch in het verweerschrift noch in het besluit van 31 maart 2011 is ingegaan op de door appellant gestelde strijdigheid van het plandeel met de in werking getreden Verordening ruimte. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft in haar uitspraak van 22 februari 2012 het beroep van de omwonenden gegrond verklaard en het besluit van de raad van de gemeente Gemert-Bakel van 27 mei 2010, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch - Agrarisch bedrijf" aan de Jodenpeeldreef 9 te De Rips, vernietigd.

Om alsnog de fouten uit het verleden te herstellen en een bouwvlak te realiseren waarop het oorspronkelijke bouwplan gerealiseerd kan worden, wordt het bouwvlak zoals dat is vastgelegd in het gemeentelijk bestemmingsplan herziening buitengebied 2008 middels dit plan van vorm veranderd, zodat een rendabel duurzaam agrarisch bedrijf kan ontstaan.

- **Plangebied**

De locatie Jodenpeeldreef 9 is gelegen in het buitengebied van De Rips, op circa 2.280 meter ten zuidoosten van de bebouwde kom van De Rips. De directe omgeving is te karakteriseren als landelijk, agrarisch gebied. In de omgeving liggen voornamelijk veehouderijen en slechts enkele burgerwoningen. Ook deze burgerwoningen behoren bij voormalige veehouderijbedrijven. Op circa 450 meter ten oosten van de inrichting ligt het door de provincie Limburg als zeer kwetsbare gebied aangewezen gebied 'Vliegveld de Peel' en op 650 meter ten zuiden van de inrichting het door de provincie Noord-Brabant aangewezen zeer kwetsbare gebied 'Stippelberg'. Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is De Bult, onderdeel van Mariapeel en Deurnese Peel, op circa 3.400 meter ten zuiden van de inrichting.



Figuur 1 Locatie Jodenpeeldreef 9 te De Rips

2.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

De belangrijkste ruimtelijke aspecten krijgen hier specifieke aandacht. In het uitvoerige plan zijn ook andere ruimtelijke aspecten nader onderbouwd.

Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder

Tegelijkertijd met de Verordening geurhinder en veehouderij heeft de gemeenteraad op 6 februari 2014 de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder vastgesteld. In deze beleidsregel is opgenomen, dat indien de cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen als 'goed' en 'voldoende' gekwalificeerd wordt (zie onderstaande waarden) er geen belemmering is om mee te werken aan het ruimtelijke initiatief. Indien het de cumulatieve geurhinder als 'onvoldoende' gekwalificeerd wordt kan de gemeenteraad gemotiveerd afgeweken worden van de toets waarde. Uit de cumulatieve geurberekeningen blijkt dat de geurhinder op vier woningen in de omgeving als onvoldoende wordt gekwalificeerd. In de bijlagen is een motivatie bijgevoegd waarom afgeweken kan worden van deze toets waarde.

Geur

De in onderhavige inrichting toegepaste gecombineerde luchtwassers van Uniqfill reduceren de geuremissie met 70%. De geuremissie vanuit de inrichting bedraagt in de aangevraagde situatie 59.616,0 Ou E/sec. De door de inrichting na de uitbreiding veroorzaakte geurbelasting op de omliggende geurgevoelige objecten is berekend met het hiervoor ontwikkelde programma V-stacks vergunningen.

Op circa 1.500 meter ten noordoosten van de inrichting ligt de bebouwde kom van Vredepeel. Voor de norm voor maximale geurbelasting op gevoelige objecten daar is door de gemeente Venray aangesloten bij de in de Wgv vastgestelde norm van 3,0 Ou per m³ lucht. Ook de veroorzaakte geurbelasting op vliegbasis De Peel is berekend, gezien het aantal

mensen dat dagelijks in de daarbij behorende gebouwen verblijft. Hiervoor is door de gemeente Venray de norm van 14,0 Ou per m³ aangehouden. Uit de berekening blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de geurnorm.

De dichtst bij de locatie Jodenpeeldreef 9 gelegen woningen zijn woningen die behoren bij andere veehouderijen. Voor woningen die behoren bij een andere veehouderij of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij geldt buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter die moet worden aangehouden, in plaats van de normen voor geurbelasting. Ook aan deze afstand wordt voldaan. De dichtst bij gelegen woningen zijn de Jodenpeeldreef 3 en Landmeter van Beurdenweg 3 op 150 meter van de inrichting.

Ammoniak

Voor de beoordeling van de gevolgen die de inrichting voor het milieu veroorzaakt door de uitstoot van ammoniak, moet worden getoetst aan de op 8 mei 2002 in werking getreden Wet ammoniak en veehouderij (Wav) en de op 1 mei 2007 in werking getreden.

Er is geen stal van de inrichting aan de Jodenpeeldreef 9 te De Rips gelegen op minder dan 250 meter van een voor verzuring gevoelig gebied. Hierbij is uitgegaan van de dichtst bij de inrichting gelegen kwetsbare gebieden Vliegveld De Peel op circa 450 meter ten oosten van de inrichting en de Stippelberg op circa 650 meter ten zuiden van de inrichting. De inrichting als geheel is daarom ook niet gelegen binnen een zeer kwetsbaar gebied of een zone van 250 meter daaromheen.

Op 1 april 2008 is het Besluit ammoniakemissie huisvesting veehouderij (besluit huisvesting) in werking getreden. Op grond van het besluit mogen voor diercategorieën waarvoor in bijlage 1 bij het besluit een maximale emissiewaarde is aangegeven, alleen nog huisvestingssystemen met een emissiefactor die lager is dan of gelijk is aan de maximale emissiewaarde, toegepast worden.

Voor vleesvarkens is in het besluit huisvesting een maximale emissiewaarde van 1,4 kg NH₃ opgenomen. Met het aangevraagde aantal vleesvarkens in onderhavige inrichting van 8.640 mag de maximale emissie van ammoniak op basis van het besluit huisvesting 12.096,0 kg NH₃ per jaar bedragen (8.640 x 1,4). Omdat gebruik gemaakt wordt van luchtwassers wordt de ammoniakemissie vanuit de stallen met 85% gereduceerd. De totale ammoniakemissie vanuit de inrichting bedraagt in de aangevraagde situatie 4.579,2 kg NH₃ per jaar. Daarmee wordt ruimschoots aan de eisen van het besluit huisvesting voldaan.

2.3.3.Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

2.4 Kuikenvlaas 2b in Milheeze

2.4.1 Planbeschrijving

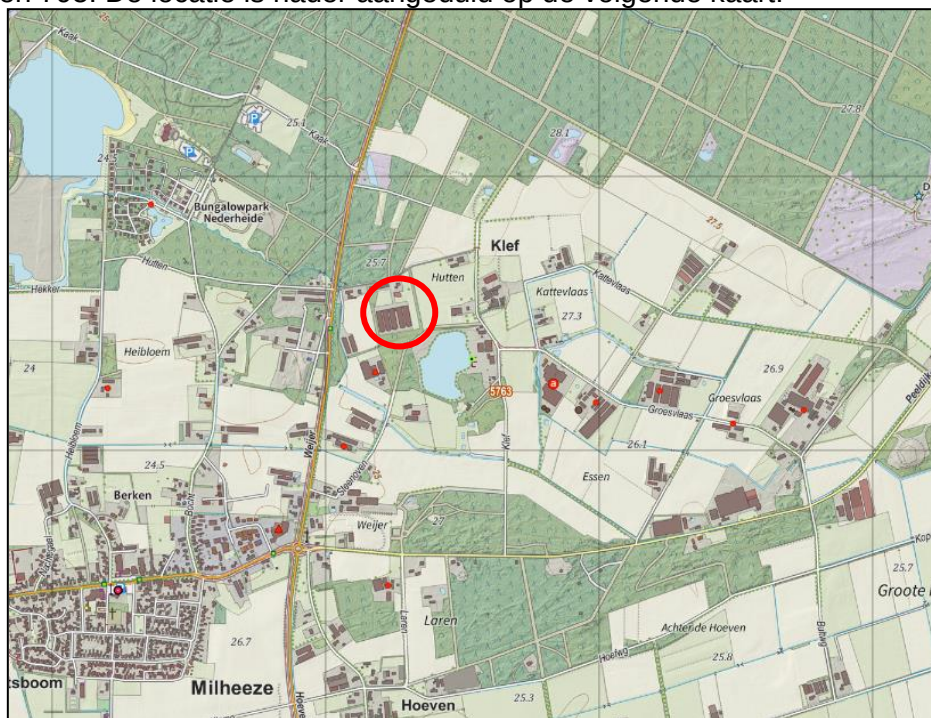
• Initiatief

Het voornemen behelst de herbestemming van de locatie Kuikenvlaas 2b te Milheeze. Dit in navolging van de bedrijfsbeëindiging in het kader van de VIV-regeling. De op de locatie aanwezige bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn inmiddels nagenoeg gesloopt. Wat resteert is de bedrijfswoning met garage en een loods met een

oppervlakte van 14 x 20 meter met ahang. Deze loods wil initiatiefnemer deels benutten als stallingsruimte voor machines en werktuigen. In het andere deel wenst initiatiefnemer een ambachtelijke werkplaats te realiseren, oftewel kleinschalige bedrijvigheid in de milieucategorie 1-2 conform de Brochure Bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen op het perceel plaatselijk bekend als Kuikenvlaas 2b te Milheeze en kadastraal bekend onder: gemeente Bakel en Milheeze, sectie S, perceelnummers 794 en 795. De locatie is nader aangeduid op de volgende kaart.



geuremissie terugkomen op het perceel. Voor geurgevoelige objecten in de omgeving betekent dit een verbetering van de geurbelasting.

Geluid

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige objecten opgericht. Hiermee is geen sprake van een onevenredige toename van de geluidbelasting vanuit de omgeving op gevoelige objecten ter plaatse van de planlocatie.

Daarnaast wordt bij de voorgenomen ontwikkeling geen geluidoverlast veroorzakende inrichting opgericht. Er is sprake van het omschakelen van een intensieve veehouderijlocatie naar een locatie voor wonen en het uitoefenen van kleinschalige bedrijvigheid. De aan- en afvoerbewegingen van vrachtwagens die de agrarische bedrijfsvoering met zich meebrengt behoren tot het verleden. Het aantal verkeersbewegingen van en naar het plangebied is in de nieuwe situatie beperkt.

Natuur

Het plangebied bevindt zich in zijn geheel binnen de EHS.

In onderhavige situatie is sprake van een bestaande agrarische bedrijfslocatie. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn reeds gesloopt. Gezien het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat beschermde soorten zich permanent op de locatie hebben gevestigd. Een ecologisch onderzoek kan dan ook achterwegen blijven.

Gesteld kan worden dat de beoogde herbestemming van de locatie geen onevenredige nadelige gevolgen zal hebben voor natuurwaarden. Wanneer als gevolg van de ruimtelijke ontwikkeling bomen of struiken gerooid worden, dient dit in principe buiten het broedseizoen plaats te vinden. Het broedseizoen loopt globaal van half april tot half juli. Hier zal invulling aan worden gegeven.

2.4.3. Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

2.5 Wildeman ong in Milheeze

2.5.1 Planbeschrijving

• Initiatief

In het gehucht Kreytenberg ("plan Wildeman") in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor 9 nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord. De eigenaar heeft aan de belangstelling in de markt voor deze bouwkavels gemerkt dat er weliswaar een (beperkte) vraag is naar deze kavels maar dat de bouwplannen van de beoogde kopers lang niet altijd aansluiten bij de regeling van het bestemmingsplan. Het betreft dan met name de situering van de woning op de kavel, die op de verbeelding strikt bepaald is. Om de slagingskans van het plan te doen toenemen is meer flexibiliteit nodig.

In het bestemmingsplan is omschreven dat de hoofdgebouwen binnen een bepaalde bouwaanduiding gebouwd moeten worden. Die bouwaanduiding dient te vervallen en daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

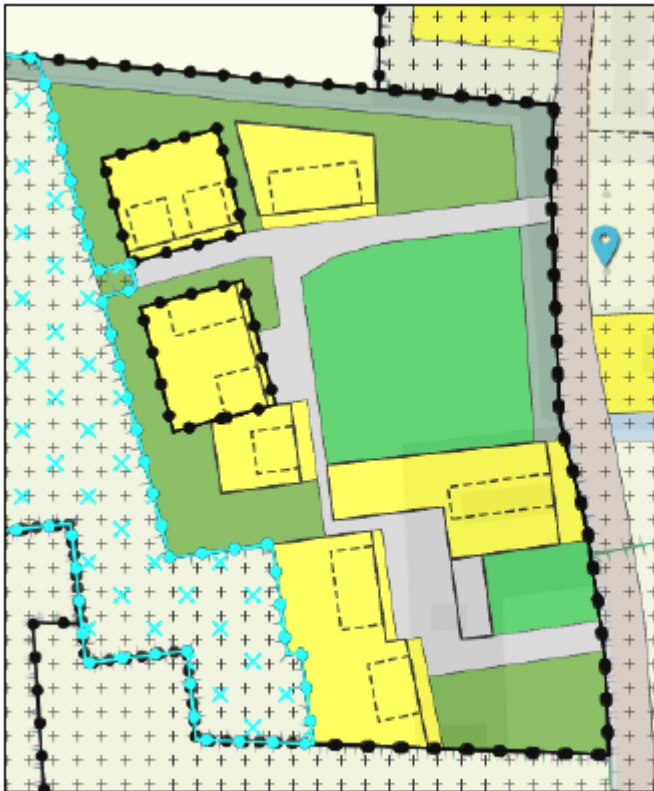
De flexibilisering in de bouwregels die met dit bestemmingsplan wordt beoogd is dat de huidige aangewezen strikte situering van de hoofdgebouwen wordt losgelaten. Deze strikte bepaling van de grenzen van de bebouwing blijkt in de praktijk bij dit type kavels in deze prijsklasse niet houdbaar. Voor elke kleine afwijking moet een planologische procedure worden doorlopen en dat is niet efficiënt. Met deze herziening wordt de bouwaanduiding verwijderd op de verbeelding en in de planregels. De bestemmingsvlakken blijven gehandhaafd. De woningen kunnen na de wijziging -binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden- overal in het bestemmingsvlak worden gebouwd. Dat biedt optimaal mogelijkheden om de kavels in te richten naar de wensen van de toekomstige bewoners.

- **Plangebied**



Afbeelding 2. Het plan voor gehucht 'Wildeman'

Het gehucht Kreijtenberg heeft voor wat het noordelijk deel betreft de vorm van een carré en is bestemmingsplanmatig ingevuld met één twee-onder-een-kap woning en vijf vrijstaande woningen. In het zuidelijk deel zijn twee vrijstaande woningen opgenomen. De bestaande woning Kreijtenberg 3 (blauw op het kaartje) maakt ook onderdeel uit van dat carré.



Afbeelding 4. Verbeelding huidige bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

2.5.2. Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

2.6 Geerdenhof ong. in Milheeze

2.6.1 Planbeschrijving

• Initiatief

Het betreffende perceel heeft nu de bestemming Wonen, met een bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Deze bouwaanduiding dient gewijzigd te worden in 'vrijstaand'. Daarnaast is meer flexibiliteit gevraagd. Het betreft dan met name de situering van de woning op de kavel, die op de verbeelding strikt bepaald is. Om de slagingskans van het plan te doen toenemen is meer flexibiliteit nodig.

In het bestemmingsplan is omschreven dat de hoofdgebouwen binnen een bepaalde bouwaanduiding gebouwd moeten worden. Die bouwaanduiding dient te vervallen en daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De voorgestelde aanpassing in de verkavelingsopzet doet aan de opzet van dat plan niets af, indien een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht wordt genomen.

Het omzetten van de twee-onder-een-kap kavel naar twee vrijstaande kavels is stedenbouwkundig in te passen door de volgende aanpassingen in de verkavelingsopzet: de linker woning wordt iets naar achteren geplaatst
de andere woning wordt iets van vorm gewijzigd.

De herindeling heeft tot gevolg dat de kwaliteit van het erf behouden blijft. Het flexibeler maken van het bouwen binnen het bestemmingsvlak is mogelijk omdat de regels van het bestemmingsplan de ruimtelijke kwaliteit voldoende waarborgen en deze manier van werken de algemene methode is die toegepast wordt in het bestemmingsplan Buitengebied.



- **Plangebied**



Op de afbeelding hieronder is de opzet van het gehucht weergegeven. Het nieuwe gehucht heeft de benaming "plan Geerdenhof" meegekregen.



Huidige situatie

2.6.2. Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.

2.7 Kapelweg ong. in Handel

2.7.1 Planbeschrijving

• Initiatief

In verband met de aanleg van de provinciale weg 'Noordom' in de gemeente Gemert-Bakel moet de familie Francissen, hierna initiatiefnemer genoemd, de huidige woning aan de Handelseweg 20 verlaten. De initiatiefnemer wil om deze reden een vervangende woning realiseren op het perceel aan de Kapelweg te Handel.

Het plan is om het bestaande agrarische perceel in het kader van de 'ruimte voor ruimte' regeling om te vormen tot een woonperceel. Ten behoeve van het nieuwe gebruik is een nieuwe bestemming nodig.

Het plan betreft de nieuwbouw van een vrijstaande woning met een bijgebouw. De woning zal aan de voorzijde van het perceel worden gerealiseerd. De woning krijgt een landelijke uitstraling en sluit daarmee aan op de woningen in de nabije omgeving.

Het perceel zal worden ontsloten via de Kapelweg. Parkeren vindt plaats op eigen terrein.

• Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kapelweg in Handel, net buiten de kern van Handel. De Kapelweg vormt een toegangsweg tot het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving



Luchtfoto met ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Google Maps)

2.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

De belangrijkste ruimtelijke aspecten krijgen hier specifieke aandacht. In het uitvoerige plan zijn ook andere ruimtelijke aspecten nader onderbouwd.

Geluid

Het uitgevoerde akoestische onderzoek (zie bijlage) wijst uit dat de maximale berekende geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Kapelweg 46 dB bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Het plan is hierdoor uitvoerbaar in het kader van de Wet geluidhinder.

Ruimte voor Ruimte titel

Ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning aan de Kapelweg ong. wordt door de gemeente een Ruimte voor Ruimte titel verkocht.

In 2011 heeft de gemeente 2 ruimte voor ruimte titels gekocht van Exploitatiemaatschappij De Peelhorst. Met De Peelhorst was een exploitatieovereenkomst gesloten voor de realisatie van 5 woningen in het gebied 'Kreytenberg'. In verband met een beroep tegen het bestemmingsplan 'Milheeze-Noord' is de bouw van slechts 3 woningen mogelijk in dit gebied. Door u is vervolgens 24 mei 2011 besloten om de 2 door De Peelhorst gekocht ruimte voor ruimte titels voor het bouwen van een woning in het plan 'Kreytenberg' over te nemen en elders in te zetten. De titels zijn vervolgens opgenomen in de bouwgrondexploitatie van 'Milheeze-Noord' met een waarde van € 110.000,--. Een verkoop van de ruimte voor ruimte titel aan de heer Francissen voor een bedrag van € 111.000 levert hierdoor een klein financieel voordeel op voor de exploitatie 'Milheeze-Noord'.

2.7.3.Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

- Financiële haalbaarheid: met de initiatiefnemers is een planschadeverhaalsovereenkomst en een exploitatie overeenkomst gesloten. Eventuele planschade kunnen hiermee worden verhaald op de initiatiefnemer;
- Maatschappelijke haalbaarheid: de initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om zijn plannen voor te bespreken met de eigenaren in de omgeving.