

## Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelend ambtenaar	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	14953-2016
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	27 september 2016

**Onderwerp:** bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”

Aan de gemeenteraad,

**Kennis te nemen van** het in procedure brengen van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb):

### Inleiding

Het bestemmingsplan is op 15 juli 2016 opgestuurd naar het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Zij hebben ingestemd met het voorontwerp bestemmingsplan.

### Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”. Hierin zijn de volgende ontwikkellocaties opgenomen:

	Adres	Plan
1.	Bedrijfskavel Raam ongenummerd Gemert	verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden
2.	Deel 54 Gemert	realisatie van 4 grondgebonden patiowoningen
3.	Diederikstraat 5 Gemert	realisatie van 8 zelfstandige wooneenheden
4.	Heuvel 35-37 Gemert	realisatie van twee halfvrijstaande woningen
5.	Hollevoort 5 Bakel	verruiming van de bouw- en gebruiksmogelijkheden
6.	Imhof ongenummerd Gemert	realisatie van 1 woning
7.	Lankveld 12,14,16 en 18 Milheeze	herbestemming van reststrook
8.	Oudestraat ongenummerd Gemert	realisatie van 11 woningen
9.	Pandelaar 4 Gemert	realisatie van 4 woningen
10.	Ripsestraat 6 in De Rips	verwerking van eerder verleende bouwvergunning en vrijstelling

### Vervolgstappen

- het ontwerp van het bestemmingsplan ligt vanaf 10 oktober 2016 voor een periode van zes weken ter inzage. Het bestemmingsplan is te raadplegen via de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) en bij de balie in het gemeentehuis;
- eventuele zienswijzen worden ambtelijk beantwoord en ter goedkeuring voorgelegd aan het college van B&W. Het bestemmingsplan wordt vervolgens via het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een technisch beraad georganiseerd;
- na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan opnieuw voor een periode van zes weken ter inzage wordt gelegd;
- één dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

**Financiën**

De ambtelijke kosten voor het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016” worden doorgerekend aan de initiatiefnemers. Alle overige plankosten (o.a. onderzoekskosten) zijn ook voor rekening van de initiatiefnemers. Hiervoor is met alle initiatiefnemers een exploitatieovereenkomst gesloten. Omdat nieuwe planontwikkelingen mogelijk tot planschade kunnen leiden, is met alle particuliere eigenaren een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op genoemde datum.

## Inhoud

<b>1.1 Bedrijfskavel Raam ongenummerd Gemert</b> .....	4
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	4
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	4
1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	5
1.1.5 Financiële haalbaarheid.....	5
<b>1.2 Deel 54 Gemert</b> .....	6
1.2.1 Planbeschrijving.....	6
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	6
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	6
1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	7
1.2.5 Financiële haalbaarheid.....	8
<b>1.3 Diederikstraat 5 Gemert</b> .....	9
1.3.1 Planbeschrijving.....	9
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	9
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	9
1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	10
1.3.5 Financiële haalbaarheid.....	11
<b>1.4 Heuvel 35-37 Gemert</b> .....	12
1.4.1 Planbeschrijving.....	12
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	12
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	12
1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	13
1.4.5 Financiële haalbaarheid.....	14
<b>1.5 Hollevoort 5 Bakel</b> .....	15
1.5.1 Planbeschrijving.....	15
1.5.2 Besluit .....	15
1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	15
1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	16
1.5.5 Financiële haalbaarheid.....	16
<b>1.6 Imhof ongenummerd Gemert</b> .....	17
1.6.1 Planbeschrijving.....	17
1.6.2 Besluit .....	17
1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	17
1.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	18
1.6.3 Financiële haalbaarheid.....	19
<b>1.7 Lankveld 12, 14, 16 en 18 Milheeze</b> .....	20
1.7.1 Planbeschrijving.....	20
1.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	20
1.7.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	20
1.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	21
1.7.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid .....	21
<b>1.8 Oudestraat ongenummerd Gemert</b> .....	22
1.8.1 Planbeschrijving.....	22
1.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	22
1.8.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	22
1.8.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	23
1.8.5 Financiële haalbaarheid.....	24
<b>1.9 Pandelaar 4 Gemert</b> .....	25
1.9.1 Planbeschrijving.....	25
1.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	25
1.9.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	25
1.9.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro) .....	26
1.9.5 Financiële haalbaarheid.....	28
<b>1.10 Ripsestraat 6 De Rips</b> .....	29
1.10.1 Planbeschrijving.....	29
1.10.2 Besluiten college gemeente Gemert-Bakel en uitspraak Raad van State.....	29
1.10.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	29
1.10.4 Financiële haalbaarheid.....	30

## 1.1 Bedrijfskavel Raam ongenummerd Gemert

### • Initiatief

De eigenaar (= gemeente) van Raam ongenummerd in Gemert wenst de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat beter ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Door de aanpassing ontstaat er voor een eventuele koper meer vrijheid in het inrichten van het bedrijfskavel. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



### • Plangebied

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie G, nummer 2652 en is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld.

## 1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Verzoeken binnen het stedelijke gebied, voor zover wordt voldaan aan het geldende beleid én betrekking hebbend op activiteiten voor bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein, zijn gemandateerd aan de medewerkers van team Vergunningen en Toezicht. Eerder is ambtelijk ingestemd met het principeverzoek.

## 1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

### • Beleid

#### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling doordat in het geldende bestemmingsplan reeds sprake is van bedrijfsbestemming. De omvang van het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd. *Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.*

#### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Gemengd landelijk gebied'. Het plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies. Gelet op de binding met de gemeente en de kern Gemert, past het plan *binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen deze structuur. Om het plan binnen de Verordening ruimte te kunnen verantwoorden dient een herbegrenzing plaats te vinden naar het 'Besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Voor onderliggende locatie is deze aanpassing ook logisch omdat als gevolg van het onderliggende bestemmingsplan "Wolfsveld 2010" al sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hiervoor wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure 'herbegrenzing' opgestart conform de Verordening ruimte. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

#### Gemeentelijk beleid

*Structuurvisie*: tot op heden is het plangebied niet ingevuld met bedrijvigheid maar is er sprake van een braakliggend terrein. Onderliggend plan heeft tot doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat beter ingespeeld kan worden op

de marktbehoefte. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan “Wolfsveld 2010” is het plangebied bestemd als ‘bedrijf 5’ met de functieaanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - inrichtingscategorie b’. Daarnaast is het bestemmingsplan “Partiële herziening bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010 - verbod mestbewerking” van toepassing.

*Welstand:* ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing.

*Beeldkwaliteit:* op het bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is het “Beeldkwaliteitsplan Wolfsveld 2010” van toepassing.

#### **1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

In dit plan is er sprake van een bestaand bedrijfsperceel waarvan de regeling enkel op detailniveau wordt gewijzigd. Omdat dit voor de meeste beleidsaspecten geen gevolgen heeft zijn enkel de volgende aspecten onderzocht:

*Natuurwaarden:*

- flora en fauna: door De Roever Omgevingsadvies is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de Flora- en faunawet niet wordt overtreden. Bij het uitvoeren van werkzaamheden wordt rekening gehouden met de geldende algemene zorgplicht als opgenomen in de Flora- en faunawet.

*Stedenbouw:* tussen het plangebied en de Oost-Om ligt een sloot met groen en bomen. Doordat het groen en de bomen worden verwijderd en de bestaande hekkenstructuur wordt doorgetrokken, is het stedenbouwkundig verantwoord om de bebouwing iets dichter naar de weg te situeren. Er zal echter minimaal 3m<sup>1</sup> afstand tussen de gevel en de perceelgrens over moeten blijven.

*Verkeer:*

- parkeren: in de planregels is verankerd dat voldaan moet worden aan het gemeentelijke parkeerbeleid dat geldend is op het moment van verlenen van de (omgevings)vergunningaanvraag.

*Water:* het hemelwater wordt afgekoppeld van de riolering en aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

#### **1.1.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst en grondexploitatieovereenkomst:* omdat de gemeente eigenaar van het plangebied is, is er geen planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. Om dezelfde reden is ook geen grondexploitatieovereenkomst opgesteld.

## 1.2 Deel 54 Gemert

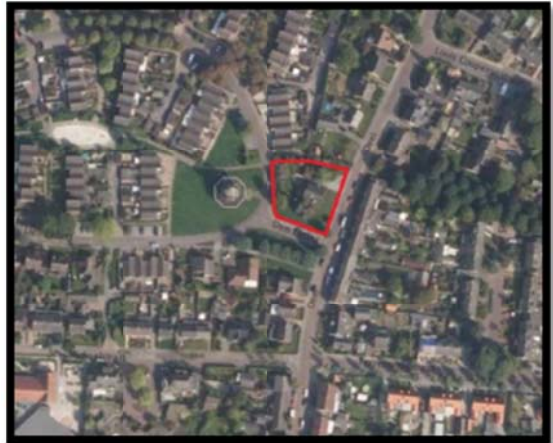
### 1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van Deel 54 in Gemert wil op het perceel 4 grondgebonden patio-woningen realiseren. In de huidige situatie is één woning aanwezig. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plan is gelegen op de locatie Deel 54 in Gemert. De locatie is kadastraal bekend als GMT00, sectie N nummer 805. De aanwezige woning op deze locatie wordt gesloopt.



### 1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 9 juni 2016 heeft het college van burgemeesters en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor de realisatie van 4 grondgebonden patio-woningen.

### 1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

#### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking:* het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Een plan met minder dan 9 woningen wordt op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkeling gezien. *Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.*

#### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO):* het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Het plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):* het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

#### Gemeentelijk beleid

*Structuurvisie+:* het plan sluit aan op de kernpunten van de gemeentelijke structuurvisie omdat met het plan ruimte wordt geboden om oudere mensen te huisvesten. Hiermee blijft de wijk vitaal en leefbaar. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

*Woningbouwprogramma:* in het plangebied zijn 4 nieuwe woningen gepland. Er worden 3 woningen toegevoegd. Met deze aantallen lopen we in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

*Bestemmingsplan:* in het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2013" is het plangebied bestemd als 'Wonen' en 'Groen' met de functieaanduiding 'detailhandel'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing.

*Welstand/ beeldkwaliteit:* ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

#### **1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m<sup>2</sup> én dieper dan 0,4m<sup>1</sup> een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

*Cultuurhistorie:* de weg De Deel is aangewezen als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur. Als gevolg van dit plan worden aan de weg geen veranderingen aangebracht.

*Milieuaspecten:*

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen;
- bodem: het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt een recent bodemonderzoek toegevoegd;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen;
- geluid:
  - o wegverkeerslawaai: de omliggende ontsluitingswegen beschikken over een 30 km/u regime. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoeksplicht bij 30 km/u wegen vereist;
- geur: geur vormt voor het voorliggende plan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

*Molenbiotoop:* het plan voorziet in de ontwikkeling van 4 woningen bestaande uit één woonlaag (= 5m<sup>1</sup>). De bouwhoogte blijft daarmee binnen het maximum van 5m<sup>1</sup>.

*Natuurwaarden:*

- flora en fauna: het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een beschermd gebied. Naar aanleiding van de resultaten van het flora & fauna onderzoek wordt nader onderzoek geadviseerd. Deze onderzoeken worden in de geadviseerde perioden uitgevoerd. Bij de sloopmelding en aanvraag omgevingsvergunning zal het nader onderzoek worden ingediend;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m<sup>2</sup> openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er in de omgeving al veel groen aanwezig is, wordt de voorgestelde norm losgelaten.

*Stedenbouw:*

De toekomstige bebouwing moet het zicht op de molen respecteren en waar mogelijk verbeteren. Dit kan gerealiseerd worden door het toestaan van een beperkte bouwhoogte en te kiezen voor een compacte bouwvorm waarbij zoveel mogelijk tegen de bestaande kavels

aan gebouwd wordt. Daarmee wordt de entree van Den Elding vrij gehouden van bebouwing en blijft het zicht op de molen behouden.

*Verkeer:* conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen<sup>1</sup> bij iedere nieuwe woning. Als gevolg van dit plan zijn daarom (4 x 2,2 parkeerplaatsen =) 8,8 parkeerplaatsen nodig.

Ten behoeve van dit plan worden 6 parkeerplaatsen gesitueerd op de groenstrook van de gemeente. Hiermee wordt afgeweken de parkeerbeleidsnota. Het beleid geeft aan dat wanneer niet voldaan wordt aan de parkeernorm met het parkeerfonds de parkeerverplichting kan worden afgekocht middels een storting in het parkeerfonds.

*Water:* in verband met de waterkwaliteit ter plaatse en de kans op roestvorming in de bodem is het onverstandig om een infiltratievoorziening aan te leggen. Gezien de hoogte van de grondwaterstanden is het geen optie om regenwater in de bodem te infiltreren. Er is een groot risico op grondwateroverlast in de winterperiodes. Om de wateropgave in te vullen blijven er twee opties over:

- een retentievoorziening met dichte kratten met een bovengrondse overstort: de retentievoorziening kan gesitueerd worden onder de opritten van de 4 woningen met een overstortvoorziening naar het gemeentelijk riool;
- het aansluiten van de hemelwaterafvoer op het gemeentelijke riool in combinatie met betaling van een financiële bijdrage aan de gemeente.

De uitwerking van het complete riolsysteem vindt tijdens de civieltechnische voorbereidingsfase plaats. Bij deze uitwerking zal voor een constructie voor de verwerking van hemelwaterafvoer gekozen worden die voldoet aan de wateropgave en aan de eisen die door de gemeente gesteld zijn.

### **1.2.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

*Grondexploitatieovereenkomst:* de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

---

1. Waarvan 1,0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.



### 1.3 Diederikstraat 5 Gemert

#### 1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van Diederikstraat 5 wil op het perceel 8 zelfstandige wooneenheden realiseren. Het bestaande café met bovenwoning zal hiervoor gesloopt moeten worden. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plan is gelegen op de locatie Diederikstraat 5 in Gemert. De locatie is kadastraal bekend als GMT00, sectie M nummer 3409.

#### 1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 9 juni 2016 heeft het college van burgemeesters en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een herziening van het bestemmingsplan voor het realiseren van het woongebouw met 8 zelfstandige eenheden.

#### 1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

##### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking:* het plan betreft een kleinschalige herontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Een plan met minder dan 9 woningen wordt op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkeling gezien. *Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.*

##### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO):* het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Het plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):* het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

##### Gemeentelijk beleid

*Structuurvisie+:* onderhavig plan sluit aan op de kernpunten van de gemeentelijke structuurvisie omdat met het plan ruimte wordt geboden om starters/ alleenstaanden te huisvesten. Hiermee blijft de wijk vitaal en leefbaar. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

*Woningbouwprogramma:* in het plangebied zijn 8 nieuwe appartementen gepland. Er worden 7 wooneenheden toegevoegd. Met deze aantallen lopen we in de pas met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is het plangebied bestemd als 'Wonen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Daarnaast is de functieaanduiding 'horeca' van toepassing.

*Welstand/ beeldkwaliteit:* ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

### **1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* het plangebied beschikt over de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'.

- 'Waarde - Archeologie 4': bij bouwwerkzaamheden groter dan 500m<sup>2</sup> én dieper dan 0,4m<sup>1</sup> is een archeologisch vooronderzoek nodig. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden;
- 'Waarde - Archeologie 5': bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m<sup>2</sup> én dieper dan 0,4m<sup>1</sup> is een archeologisch vooronderzoek nodig. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

*Cultuurhistorie:* de Diederikstraat is aangewezen als historisch-geografisch waardevolle infrastructuur. Aan de weg zelf worden geen veranderingen aangebracht.

*Milieuaspecten:*

- bedrijven en milieuzonering: de activiteiten in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemenging' zijn ingedeeld in de categorieën A, B of C. Het naastgelegen café behoort tot categorie A. De realisatie van een woongebouw met 8 zelfstandige wooneenheden ter vervanging van de bestaande woning is hierdoor ook mogelijk;
- bodem: het plangebied is momenteel in gebruik als woonperceel. Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning zal een recent bodemonderzoek gevoegd worden;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen;
- geluid:
  - o wegverkeerslawaai: de Diederikstraat is een ontsluitingsweg met een 30 km/u regime die met name door bestemmingsverkeer worden gebruikt. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoek plicht bij 30 km/u wegen. De geluidsbelasting zal naar verwachting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden;
- geur: geur vormt voor het voorliggende plan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

*Natuurwaarden:*

- flora en fauna: naar aanleiding van de resultaten van het flora & fauna onderzoek wordt nader onderzoek geadviseerd. Deze onderzoeken worden in de geadviseerde perioden uitgevoerd. Bij de sloopmelding en aanvraag omgevingsvergunning zal het nader onderzoek worden ingediend;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m<sup>2</sup> openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Gezien de hoeveelheid groen in de omgeving (speeltuin) heeft het college van burgemeester en wethouders ervoor gekozen geen extra groenvoorziening op te nemen in het plangebied.

*Stedenbouw:* ter plaatse van de Diederikstraat bestaat de bebouwing veelal uit bouwmassa's van 2 bouwlagen met een (al dan niet flauwe) kap. De bebouwing wordt gevormd door afwisselend rijenwoningen, 2-onder-een-kappers en vrijstaande woningen. De voorgestelde nieuwbouw dient bij bestaande bouwmassa's aansluiting te vinden. Voor de bouwhoogte geldt dan ook een maximum van twee lagen met kap. Voor de breedte van het pand bestaat meer vrijheid daar er in de omgeving ook verschillen in de breedte van het bouwblok voorkomen.

*Verkeer:* in voorliggend plan is sprake van de ontwikkeling van 8 kleinere zelfstandige wooneenheden. Conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 1,3 parkeerplaatsen per woning en zijn voor de ontwikkeling ( 8 x 1,3=) 10,4 parkeerplaatsen benodigd. Uit de ontwerptekening blijkt dat binnen het plangebied ruimte is voor het realiseren van 8 parkeerplaatsen op eigen terrein. Van deze 8 parkeerplaatsen zijn 3 parkeerplaatsen openbaar toegankelijk. De realisatie van de overige 3 openbare parkeerplaatsen worden afgekocht door middel van een storting in het parkeerfonds.

*Water:* om de wateropgave in te vullen zal infiltratie van regenwater op eigen terrein plaats moeten vinden bijvoorbeeld door een retentievoorziening met overstort op de infiltratieriolering van de gemeente. De uitwerking van het complete rioolsysteem vindt tijdens de civieltechnische voorbereidingsfase plaats. Bij deze uitwerking zal voor een constructie voor de verwerking van hemelwaterafvoer gekozen worden die voldoet aan de bovengenoemde wateropgave en aan de eisen die door de gemeente gesteld zijn.

### **1.3.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

*Grondexploitatieovereenkomst:* de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

## 1.4 Heuvel 35-37 Gemert

### 1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van Heuvel 35 en 37 in Gemert wil de bestaande bebouwing op het perceel slopen en vervangen door twee woningen. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie N, nummers 2494 en 2495.



### 1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 5 april 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

### 1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

#### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: projecten die minder dan 9 woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkeling gezien. *Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.*

#### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Het plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plangebied is tevens aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Met het vervangen van vervallen bedrijfsgebouwen door nieuwe woningen en een aanvulling van de laanstructuur wordt invulling gegeven aan de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

#### Gemeentelijk beleid

*Structuurvisie+*: het plan betreft een vorm van inbreiding. Er zijn minimale aanpassingen nodig om de woningen te realiseren. *Het project past daarmee binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.*

*Woningbouwprogramma*: het plan omvat het toevoegen van twee woningen aan de bestaande woningvoorraad. Op basis van gegevens uit de woningmarkt kan worden

geconcludeerd dat deze woningen een positief effect hebben op het genoemde evenwicht. Het plan past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’ met de en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Het bedrijfsgebouw is aangeduid als ‘Specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand’.

*Welstand:* ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing.

*Beeldkwaliteit:* niet van toepassing.

#### **1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m<sup>2</sup> én dieper dan 0,4m<sup>1</sup> een archeologisch vooronderzoek nodig is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

*Beeldkwaliteit en stedenbouw:* het bouwplan bestaat uit een blok van twee halfvrij staande woningen. De woningen mogen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m<sup>1</sup> en 10m<sup>1</sup>. Hiermee sluiten de woningen aan op de bestaande woningen aan de Heuvel. Beide woningen hebben een vrijstaande garage/berging.

*Cultuurhistorie:* het bestaande bedrijfsgebouw is zowel op de Erfgoedkaart als in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als ‘Specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand’. De procedure voor intrekking van deze aanduiding is opgestart. Binnen het plangebied zijn verder geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

#### *Milieuaspecten:*

- bedrijven en milieuzonering: het plangebied ligt binnen de richtafstand van het bedrijf Heuvel 51-51a waar een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd is. Dit betreft een meldingsplichtig tuinbouwbedrijf. Een dergelijke meldingsplicht heeft over het algemeen voorschriften op de meest nabij gelegen woningen. De omliggende woningen zullen daarom de nieuw op te richten woningen voldoende beschermen. Het project vormt geen nadere belemmering voor dit bedrijf;
- bodem: door Milon is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn twee vormen van vervuiling aangetroffen:
  - o ten zuiden van het gebouw zijn mengingen met puin, bakstenen en/of kolengruis aangetroffen. Deze mengingen vormen geen belemmering voor het plan;
  - o aan de noordzijde van het plangebied is een verhardingslaag met zinkassen aangetroffen. Milon adviseert om middels een nader bodemonderzoek vast te stellen wat de mate, ernst en omvang van de verontreiniging is. Dit onderzoek (al of niet gevolgd door sanering) vindt plaats in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen;
- geluid:
  - o verkeerslawaai: de Heuvel beschikt over een 30 km/u regime. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoeksplicht bij 30 km/u wegen;
  - o industrielawaai: het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezondeer industrieterrein. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig;
- geur: het plangebied ligt in twee zones met een achtergrondbelastingen van 0,0 tot 3,0 OuE/m<sup>3</sup> en 3,1 tot 7,4 OuE/m<sup>3</sup> hetgeen respectievelijk overeenkomt met de leefklimaten

"zeer goed" en "goed". Bij deze leefklimaten is sprake van minder dan 10% geurgehinderden. Dit wordt als acceptabel beschouwd;

- luchtkwaliteit: het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Daarnaast is de omvang van de bouwopgave dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

#### *Natuurwaarden:*

- flora en fauna: door Staro Natuur en buitengebied is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Staro concludeert dat niet is uit te sluiten dat in de bestaande bebouwing verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Men adviseert daarom een vervolgonderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek naar vleermuizen zal in het kader van de sloop van de bestaande bebouwing worden uitgevoerd, waarna eventueel compenserende of mitigerende maatregelen worden genomen. Daarnaast concludeert Staro dat het plangebied mogelijk wordt gebruikt als leefgebied van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m<sup>2</sup> openbaar groen te worden gerealiseerd. Het plan voldoet hier niet aan. Voor het plan is maatwerk geleverd. Na realisatie van de woningen wordt nieuwe erfbeplanting aangebracht. Tevens wordt vóór de woonpercelen een nieuwe boom geplant die de bestaande laanstructuur aan de noordzijde van de Heuvel versterkt.

*Verkeer:* conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen<sup>2</sup> bij iedere nieuwe woning. De twee woningen beschikken elk over twee parkeerplekken op eigen terrein. Hiermee wordt afgeweken van het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is echter wel sprake van een afname van de parkeerdruk in vergelijking met de bestaande situatie.

*Water:* het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Binnen het plangebied is voldoende ruimte om de benodigde watervoorzieningen aan te kunnen brengen. Het vuilwater wordt via de bestaande riolering geloosd.

#### **1.4.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

*Grondexploitatieovereenkomst:* de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

---

2. Waarvan 1,0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

## 1.5 Hollevoort 5 Bakel

### 1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van Hollevoort 5 (= gemeente) wenst de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. Er is momenteel sprake van een vast bouwvlak voor het ontwikkelen van de bedrijfsgebouwen en een vast bouwvlak voor het realiseren van een bedrijfswoning. Door de aanpassing ontstaat er voor een eventuele koper meer vrijheid in het inrichten van het bedrijfskavel. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plan is gelegen op het bedrijventerrein 'Bolle Akker' in Bakel'. De locatie is kadastraal bekend als BKL02, sectie: N nummer:1524.

### 1.5.2 Besluit

Verzoeken binnen het stedelijke gebied, voor zover wordt voldaan aan het geldende beleid én betrekking hebbend op activiteiten voor bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein, zijn gemandateerd aan de medewerkers van team Vergunningen en Toezicht. Eerder is ambtelijk ingestemd met het principeverzoek.

### 1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling doordat in het geldende bestemmingsplan reeds sprake is van een bedrijfsbestemming. De omvang van het bedrijfspereel blijft ongewijzigd. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Gemengd landelijk gebied'. Op het noordelijke deel van het plangebied is tevens een aanduiding 'zoekgebied verstedelijking' gelegen. Het plangebied is echter gelegen in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel". Het gebied is daarom reeds onttrokken aan het buitengebied en toegevoegd aan het bedrijventerrein. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen deze structuur. Om het plan binnen de Verordening ruimte te kunnen verantwoorden dient een herbegrenzing plaats te vinden waardoor het 'Besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' van toepassing is. Voor onderliggende locatie is deze aanpassing ook logisch omdat als gevolg van het onderliggende bestemmingsplan (= "Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel") al sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Hiervoor dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure herbegrenzing worden gestart conform de Verordening ruimte.

*Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

#### Gemeentelijk beleid

*Structuurvisie+:* onderliggend plan heeft tot doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat beter ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

*Woningbouwprogramma:* er worden in het plan geen wooneenheden toegevoegd.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan “Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013” is het plangebied bestemd als ‘Bedrijf’ met de functieaanduiding ‘Bedrijfswoning’.

*Welstand:* voor het gebied is geen welstandstoets van toepassing.

*Beeldkwaliteit:* niet van toepassing.

#### **1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

In dit plan is er sprake van een bestaand bedrijfsperceel waarvan de regeling enkel op detailniveau wordt gewijzigd. Dit heeft voor de meeste beleidsaspecten geen gevolgen. In onderstaande paragraaf worden daarom de wijzigingen kort samengevat:

##### *Milieuaspecten:*

- bodem: door Milon is op 7 juli 2016 een bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de planontwikkeling niet wordt belemmerd;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen;
- geluid: door De Roever omgevingsadvies is in juni 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerlawaai uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in het gehele plangebied voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB;
- geur: geur vormt voor het voorliggende plan geen belemmering.

##### *Natuurwaarden:*

- beplantingsplan: in de planregels is een voorwaardelijke bepaling opgenomen dat indien ter plaatse van de bedrijfswoning een bedrijfspand wordt gerealiseerd er 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende vergunning een goedgekeurd inrichtingsplan aangelegd moet zijn;
- flora en fauna: door De Roever Omgevingsadvies is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat in het plangebied geen beschermde soorten zijn aangetroffen.

*Stedenbouw:* de oppervlakte van de bedrijfsbebouwing kan door de aanpassing iets uitgebreid worden.

#### **1.5.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst en grondexploitatieovereenkomst:* omdat de gemeente eigenaar van het plangebied is, is er géén planschadeverhaalsovereenkomst opgesteld. Om dezelfde reden is ook géén grondexploitatieovereenkomst opgesteld.

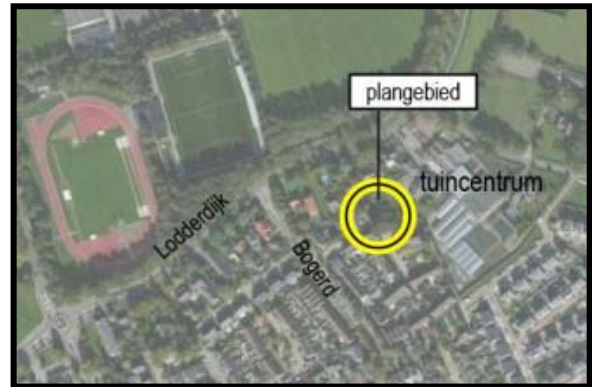


## 1.6 Imhof ongenummerd Gemert

### 1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Het perceel Lodderdijk 23 beschikt over een diepe achtertuin grenzend aan het Imhof. De eigenaar wil het perceel splitsen om een nieuwe woning toe te kunnen voegen. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie K, nummer 3314. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 525 m<sup>2</sup>.

### 1.6.2 Besluit

Verzoeken binnen het stedelijke gebied, voor zover wordt voldaan aan het geldende beleid én die betrekking hebbend op het bouwen van maximaal 5 woningen, zijn gemandateerd aan de medewerkers van team Vergunningen en Toezicht. Op 1 februari 2016 is ambtelijk ingestemd met het principeverzoek.

### 1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

#### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: projecten die minder dan 9 woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie (ABRvS 24 december 2014, ECLI:NL:RVS:2014:4720) niet als stedelijke ontwikkeling gezien. *Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.*

#### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kern in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Het plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte 2014*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

#### Gemeentelijk beleid

*Woonvisie 2009-2015*: het bouwplan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

*Bestemmingsplan*: in het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is het perceel bestemd als 'wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'.

*Welstand*: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 1 van toepassing.

*Beeldkwaliteit:* niet van toepassing.

#### **1.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500m<sup>2</sup>. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

*Cultuurhistorie:* het lint Lodderdijk vormt een historische bebouwingsconcentratie. Het plangebied is geen direct onderdeel van het bebouwingslint. Het project heeft - mede gezien de beperkte omvang - geen invloed op de cultuurhistorische waarden van het lint.

*Natuurwaarden:*

- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m<sup>2</sup> openbaar groen te worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan;
- Natuurwaarden: Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Staro concludeert dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan mits het verwijderen of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen plaatsvindt.

*Luchtvaartverkeerzone:* het plangebied ligt op een afstand van 10.860m<sup>1</sup> tot het radarsysteem. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 96m<sup>1</sup> boven N.A.P. (= ± 80m<sup>1</sup> boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

*Milieuaspecten:*

- bedrijven en milieuzonering: DPA Cauberg-Huygen heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de invloed van het aangrenzende tuincentrum. In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de berekende waarden voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau en maximale geluidniveau voldoen aan de VNG-richtwaarde voor een 'rustige woonwijk'. Daarmee kan worden gesteld dat de realisatie van de nieuwe woning geen belemmering vormt voor de bedrijfsactiviteiten van het naastgelegen hoveniersbedrijf;
- bodem: om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen realisatie van de woning;
- geluid:
  - o verkeerslawaai: het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Lodderdijk. Om de gevelbelasting van de nieuwe woning te onderzoeken is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat ten gevolge van het wegverkeer op de Lodderdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
  - o industrielawaai: het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezoneerd industrieterrein. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig;
- externe veiligheid: de Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daarop is te zien dat in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd;
- luchtkwaliteit: het plangebied ligt niet in de directe nabijheid van autosnelwegen of andere wegen met een zeer hoge verkeersintensiteit. Daarnaast is de omvang van de bouwopgave dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Verkeer.

- parkeren: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen<sup>3</sup> bij iedere nieuwe woning. Ten behoeve van het plan worden twee parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd;
  - verkeersbewegingen: de verkeersaantrekkende werking door het toevoegen van één woning bedraagt gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De beperkte toename kan zonder meer via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.
- *Water*: het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Het plan bestaat uit ± 230m<sup>2</sup> verharding Omdat de toename van het verharde oppervlak minder 2.000m<sup>2</sup> bedraagt, stelt het waterschap geen eisen aan de wijze van verwerken van het hemelwater. Desondanks moet het hemelwater worden verwerkt om 'natte voeten' te voorkomen. Daarom wordt het hemelwater geïnfiltreerd middels ondergrondse- of bovengrondse voorzieningen met een overstort naar het openbaar gebied van de Imhof.

### **1.6.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst*: voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

*Grondexploitatieovereenkomst*: de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

---

3. Waarvan 1,0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

## 1.7 Lankveld 12, 14, 16 en 18 Milheeze

### 1.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaren van Lankveld 12, 14, 16 en 18 in Milheeze hebben samen een verzoek ingediend om de bestemming van, de eerder door hen aangekochte, aangrenzende groenstroken te herbestemmen naar 'wonen'. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Bovengenoemde groenstroken zijn direct gelegen aan de percelen Lankveld 12, 14, 16 en 18 in Milheeze en kadastraal bekend als BKL02 C 2071 t/m 2074.



### 1.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een gezamenlijk verzoek tot bestemmingswijziging van groenstroken, kadastraal bekend als BKL02 C 2071 t/m 2074, naar 'wonen' zonder vergroting van het bouwvlak<sup>4</sup>. Als gevolg hiervan gaan de groenstroken onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan dan wel vergunningsvrij.

### 1.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: niet van toepassing

Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. *De wijziging leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal. Ook is géén sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014)*: het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. De wijziging leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal. Ook is géén sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

Gemeentelijk beleid

*Woonvisie 2009-2015*: in het onderhavig bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen toegevoegd. Het plan heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt.

---

4. Omdat het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” zijn de groenstroken bestemd als ‘groen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 3’ en de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone – ke zonerings’.

*Welstand:* ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing.

*Beeldkwaliteit:* niet van toepassing.

#### **1.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250m<sup>2</sup>. De dubbelbestemming 'Waarde –archeologie 3' wordt overgenomen. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

*Flora en Fauna:* in het plan vindt geen sloop van bebouwing plaats. Er worden ook geen bomen gekapt en/ of slopen gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn daarom niet aan de orde.

*Luchtvaartverkeerzone:* de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ke zonerings wordt overgenomen.

*Milieuaspecten:*

- geluid: met dit plan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is daarom geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;
- externe veiligheid: het plan resulteert niet in de toename van personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg;
- geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken. Geur vormt daarmee geen belemmering;
- luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het plan gezien worden als een NIBM-project;
- milieuzonerings: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Ook maakt het plan geen milieubelastende functies. 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.

#### **1.7.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* met de vier eigenaren/ initiatiefnemers is planschadeverhaalsovereenkomst gesloten. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaren.

*Grondexploitatieovereenkomst:* niet van toepassing.

## 1.8 Oudestraat ongenummerd Gemert

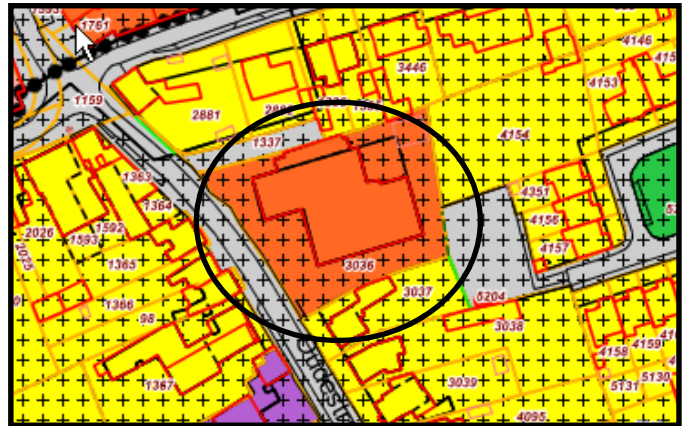
### 1.8.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar wil op het perceel 11 nieuwe woningen realiseren. Ten behoeve daarvan wordt de bestaande boerderij verbouwd tot 4 woningen en worden 7 woningen toegevoegd. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 3036.



### 1.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

### 1.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

#### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: het plan voorziet in een actuele regionale behoefte (= trede 1 van de ladder). De herontwikkeling voorziet daarnaast in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied (= trede 2 van de ladder). Trede 3 van de ladder is niet van toepassing.

#### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Het plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling/ inbreiding van een bestaande locatie in de kern van Gemert. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014)*: het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

#### Gemeentelijk beleid

*Structuurvisie+*: het plan bestaat uit een herontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij worden woonvormen gerealiseerd die aansluiten op de in de structuurvisie genoemde vormen. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

*Woningbouwprogramma:* in het plangebied zijn 11 nieuwe woningen gepland. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is het plangebied gedeeltelijk bestemd als 'Horeca' en gedeeltelijk als 'Verkeer - Verblijfgebied'. De boerderij is aangeduid als 'Specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument'. Daarnaast is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' van toepassing

*Welstand:* ter plaatse van het plangebied is welstandszone 1 van toepassing.

*Beeldkwaliteit:* niet van toepassing.

### **1.8.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m<sup>2</sup> én dieper dan 0,4m<sup>1</sup> een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

*Cultuurhistorie:* de bestaande boerderij is aangeduid als 'Specifieke bouwaanduiding gemeentelijk monument'. Als gevolg hiervan blijft de buitenzijde van de boerderij onveranderd. In de boerderij worden 4 wooneenheden gerealiseerd. De 7 grondgebonden woningen krijgen een zadeldak en een 'schuuruitstraling'. De toepassing van deze kapvorm sluit aan bij de uitstraling van de bestaande boerderij.

*Milieuaspecten:*

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig:
  - Oudestraat 5; wonen met bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2; maximale richtafstand 30 m. De woning aan de Oudestraat 7 ligt op een kortere afstand van dit bedrijf dan de nieuwe woningen komen te liggen. De realisatie van de nieuwe woningen levert daarom geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor dit bedrijf op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen;
  - Oudestraat 13; herberg; maximale richtafstand van 10m<sup>1</sup>. De nieuwe woningen in het plangebied zijn niet gelegen binnen de richtafstand van 10m<sup>1</sup>. Dat levert voor dit horecabedrijf geen beperking in de bedrijfsvoering op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen;
  - Oudestraat 19; bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2; maximale richtafstand 30m<sup>1</sup>. De woningen aan de Oudestraat 13 en 14 liggen op korter afstand van dit bedrijf dan de nieuwe woningen komen te liggen. De realisatie van de nieuwe woningen levert daarom geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor dit bedrijf op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering;
- bodem: door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied als "verdacht" kan worden beschouwd. Gelet op de aard en de mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die vanuit het aspect externe veiligheid een belemmering voor de ontwikkeling met zich meebrengen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar;
- geluid: de Oudestraat beschikt over een 30 km/u regime. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoeksplicht bij 30 km/u wegen;

- geur:
  - o de indicatieve achtergrondbelasting voor het betreffende gebied is maximaal 3 Ou. Dit is ruim lager dan de maximaal toelaatbare waarde conform het beleid van 11 Ou. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
  - o voorgrondbelasting: in de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de geurcontour (voorgrondbelasting) over het te ontwikkelen gebied loopt. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor het initiatief;
- luchtkwaliteit: voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen. De omvang van deze bouwopgave is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Er zijn geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid met betrekking tot luchtkwaliteit.

*Natuurwaarden:*

- inrichtingsplan: voor de nieuwe woningen en de bijbehorende voorzieningen is een inrichtingsplan opgesteld;
- flora en fauna: door Staro Natuur en buitengebied is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Staro concludeert o.a. dat:
  - o het plangebied op beperkte schaal als foerageergebied functioneert. Negatieve effecten van broedende vogels kunnen worden voorkomen door eventuele kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren;
  - o een nader onderzoek wordt uitgevoerd om vast te stellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen in de woonboerderij aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m<sup>2</sup> openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Voor het plan is maatwerk geleverd.

*Verkeer:*

- parkeren: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen<sup>5</sup> bij iedere nieuwe woning. Aan deze norm wordt voldaan;
- verkeersbewegingen: de verkeersaantrekkende werking als gevolg van dit plan bedraagt gemiddeld 82 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De beperkte toename kan via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.

*Water:* het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). De totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt 2.667m<sup>2</sup>. Als gevolg hiervan dient binnen het plangebied een waterberging met een omvang 114m<sup>3</sup> worden opgenomen.

### **1.8.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

*Grondexploitatieovereenkomst:* de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

---

5. Waarvan 1,0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.



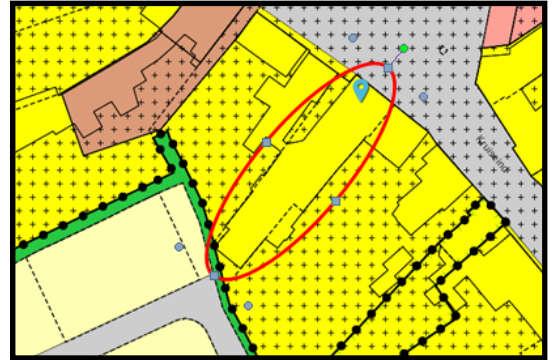
## 1.9 Pandelaar 4 Gemert

### 1.9.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar wil op het perceel 4 nieuwe woningen realiseren. Ten behoeve daarvan wordt het bestaande woonhuis/café<sup>6</sup> verbouwd tot 2 woningen en wordt de bestaande horecazaal afgebroken en vervangen door twee nieuwe woningen.

Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Hieronder is het kadastraal perceel aangegeven, het betreft gemeente Gemert, sectie N, nummer 1227.

### 1.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek.

### 1.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

#### Landelijk beleid

*Ladder duurzame verstedelijking*: het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling doordat in het geldende bestemmingsplan reeds sprake is van bedrijfsbestemming. De omvang van het bedrijfsperceel blijft ongewijzigd. *Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.*

#### Provinciaal beleid

*Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)*: het is plangebied o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kern in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Het plan betreft een inbreiding binnen het bestaand stedelijk gebied. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

*Verordening ruimte 2014*: het plangebied is aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hierbij is het uitgangspunt dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het plan bestaat uit de herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik

Daarnaast is het plangebied aangeduid als 'Besluitvlak Algemene regels voor de bevordering van ruimtelijke kwaliteit'. Door de toevoeging van de twee woningen in een eigentijdse schuurvorm en een opwaardering van het groen krijgt het perceel aan alle zijden een kwaliteitsimpuls en wordt aan de achterzijde ook de sfeer van de 'gengskes' verder benadrukt. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

#### Gemeentelijk beleid

*Woonvisie 2009-2015*: voorgenomen ontwikkeling past binnen het geldend gemeentelijk

---

6. Nu tijdelijk in gebruik als kunstgalerie.

beleidskader.

*Bestemmingsplan:* in het geldende bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2013" is het plangebied bestemd als 'Wonen' met de functieaanduiding 'bedrijf' en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotoop 2'.

*Welstand:* welstandszone 2.

*Beeldkwaliteit:* niet van toepassing

#### **1.9.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)**

*Archeologie:* op de Archeologiekartaal van de gemeente is het terrein aangeduid als 'Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting'. Dit komt omdat nagenoeg het gehele perceel bebouwd is en de bodem daarmee zodanig is.

*Cultuurhistorie:* uit de erfgoedkaart blijkt dat de locatie onderdeel uitmaakt van het historisch lint Kruseind - Pandelaar. Tegenover het perceel staat een Rijksmonument: een keske. Pandelaar 6 - 8 is betiteld als beeldbepalend pand. Het plan past op meerdere punten binnen deze historische context:

- de nieuwe bebouwing voegt zich in typologie en korrelgrootte naar het historische bebouwingslint. De vernieuwing van het pand aan de voorzijde draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en beleving van dit deel van Gemert;
- door de huidige bebouwing, die gebouwd is op de perceelgrens, los te zetten van de bebouwing op Pandelaar 6 - 8, komt het beeldbepalend pand nog meer tot zijn recht;
- aan de achterzijde wordt de padenstructuur versterkt, die op veel plekken met groene hagen wordt omheind. De tuin aan de zuidzijde van de nieuwe woningen zal ook met een groene haag omheind worden. De bebouwing en ontsluiting richten zich op de Pandelaar, zodat de historische sfeer van de informele achterpaden gehandhaafd blijft.

*Natuurwaarden:*

- *flora en fauna:* Staro Natuur en Buitengebied heeft medio mei 2016 een QuickScan natuurwaarden uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat:
  - o het plangebied op beperkte schaal als foerageergebied functioneert. Negatieve effecten van broedende vogels kunnen worden voorkomen door eventuele kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren;
  - o een nader onderzoek moet worden uitgevoerd om vast te stellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen in het winkelpand aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning 75m<sup>2</sup> openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in deze situatie niet gehaald. Daar staat tegenover dat bebouwing (de zaal) wordt gesloopt en deze ruimte deels als tuin wordt ingericht. Dat is een kwaliteitsverbetering die vanaf de openbare ruimte beleefd wordt. De erfscheiding wordt vormgegeven middels een groene haag zodat de beleefbaarheid van deze cultuurhistorische omgeving een impuls krijgt.

*Molenbiotoop:* de twee woningen aan de achterzijde van het terrein zijn ondergeschikt en hebben een "schuurkarakter". Dit uit zich ook in de bouwhoogte, die met de hoogte van 8m<sup>1</sup> ruimschoots onder de gestelde maximale bouwhoogte van 9m<sup>1</sup> blijft.

*Milieuaspecten:*

- bodem: door Archimil is medio mei 2016 bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt o.a. geconcludeerd dat:
  - o dat de grond uit de bovenlaag (0,08-1,18 m-mv) licht verontreinigd is met

- minerale olie en PAK's. Naar aanleiding daarvan wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren of afspraken te maken omtrent uitvoering van de herontwikkeling van de onderzochte locatie;
- o het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk;
  - externe veiligheid: het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien;
  - geluid: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde wordt vastgesteld;
  - geur:
    - o de indicatieve achtergrondbelasting voor het betreffende gebied is maximaal 3 Ou. Dit is ruim lager dan de maximaal toelaatbare waarde conform het beleid van 11 Ou. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
    - o voorgrondbelasting: in de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de contour van de voorgrondbelasting over de te ontwikkelen locatie loopt. Aan de Pandelaar 30 ligt een agrarische bedrijf met odeur units en vaste afstanden. De vaste afstand die geldt voor een woning binnen de bebouwde kom is 100m<sup>1</sup>. De vaste afstand is groter dan de geurcontour en is daarmee leidend. Omdat er reeds bestaande woningen binnen 100m<sup>1</sup> van het agrarisch bedrijf liggen is er sprake van een overbelaste situatie. In het kader van de omgekeerde werking mag er dan ook vanuit de stal of het emissiepunt worden gerekend. De afstand van de stal tot de bouwlocatie is 110m<sup>1</sup>;
  - luchtkwaliteit: onderhavig initiatief maakt de bouw van 3 nieuwe woningen mogelijk (exclusief de bestaande woning bij het voormalig café). Het aantal toe te voegen woningen ligt ver beneden de drempel (1.500 woningen op één ontsluitingsweg);
  - milieuzonering: aan de Pandelaar 68 ligt een autospuitbedrijf. Omdat dit bedrijf op ruim 300m<sup>1</sup> afstand ligt heeft het geen invloed op het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

#### *Verkeer:*

- parkeren: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen<sup>7</sup> bij iedere nieuwe woning. Het gemeentelijk parkeerbeleid stelt ook dat bij verandering van functie gesaldeerd kan worden. De oude functie betrof wonen en een horecagelegenheid welke reeds in de omgeving is verdisconteerd. Als gevolg daarvan worden 4,4 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd;
- ontsluiting: een ontsluiting aan de achterzijde van de achterste woning is enkel mogelijk voor fietsers en voetgangers.

*Water:* het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). De totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plan bedraagt 484m<sup>2</sup>. Als gevolg hiervan dient binnen het plangebied een waterberging met een omvang 40,5m<sup>3</sup> worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is daarvoor voldoende ruimte aanwezig.

---

7. Waarvan 1,0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

### **1.9.5 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaalsovereenkomst:* voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

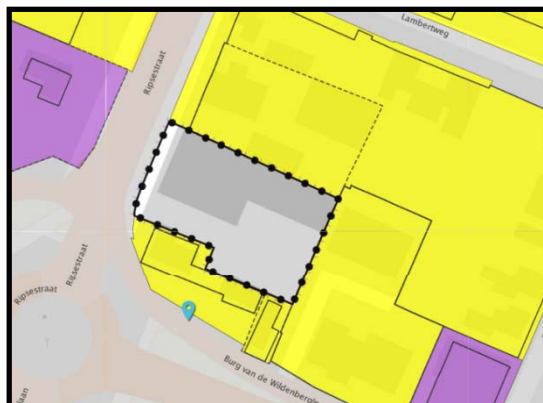
*Grondexploitatieovereenkomst:* de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

## 1.10 Ripsestraat 6 De Rips

### 1.10.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 15 augustus 2012 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het hoger beroep, tegen de uitspraak van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 5 september 2011 tussen een omwonende en het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel, ongegrond verklaard. De eerder verleende bouwvergunning en vrijstelling zijn met deze uitspraak onherroepelijk/ uitvoerbaar én worden als gevolg daarvan verwekt in het bestemmingsplan.



- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente BKL02, sectie A nummers 4101 G en 3511 G.

### 1.10.2 Besluiten college gemeente Gemert-Bakel en uitspraak Raad van State

- **Uitspraak Raad van State**

Op 31 augustus 2006 heeft het college van burgemeester en wethouder een vrijstelling en reguliere bouwvergunning verleend voor het verbouwen van een bestaande horecagelegenheid bestaande uit een café/ cafetaria annex zaal tot een hotel, café/ restaurant en serre/restaurant met 28 kamers. Bij het besluit op het bezwaar van 12 januari 2010 heeft het college het standpunt gesteld dat het plan met 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein voldoet nu het bouwplan voorziet in 4 hotelkamers minder, namelijk 24 kamers. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft het bouwplan goedgekeurd bij uitspraak ECLI:NL:RVS:2012:BX4628. Hiermee is het beschreven bouwplan onherroepelijk voor het realiseren hotel, café/ restaurant en serre/restaurant uitgaande van 24 kamers met 22 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor de gehele uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak wordt verwezen naar de bijlagen.

### 1.10.3 Ruimtelijke onderbouwing

DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING IS OPGENOMEN IN DE BIJLAGE.

#### RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Als gevolg van bovengenoemde uitspraak van de Raad van State (d.d. 15 augustus 2012) zijn de op 31 augustus 2006 verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO en bouwvergunning onherroepelijk en uitvoerbaar. In afwijking hiervan geldt dat maximaal 24 hotelkamers inclusief 22 parkeerplaatsen op eigen terrein zijn toegestaan.

#### BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Ladder duurzame verstedelijking: is niet van toepassing omdat onderliggende ontwikkeling de verwerking van een reeds verleende vrijstelling en bouwvergunning betreft. Het betreft een bestaand recht.

#### **1.10.4 Financiële haalbaarheid**

*Overeenkomsten:* het afsluiten van een exploitatie- en planschadeverhaalsovereenkomst t.b.v. onderliggend plan is niet van toepassing omdat dit de verwerking van een reeds verleende vrijstelling en bouwvergunning betreft.