

## **Toelichting**

# **Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015”**

## Inhoudsopgave

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| <b>Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet</b>                            | 3  |
| 1.1 Aanleiding                                                      | 3  |
| 1.2 Planopzet                                                       | 3  |
| <b>Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken</b> | 4  |
| 2.1 Ruimtelijke onderbouwing                                        | 4  |
| 2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid                    | 12 |
| <b>Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties</b>                               | 14 |
| <b>3.1 Dribbelheidseweg 10 in Gemert</b>                            | 14 |
| 3.1.1 Planbeschrijving                                              | 14 |
| 3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel                         | 14 |
| 3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing                                      | 14 |
| 3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid                  | 16 |
| <b>3.2 Sportlaan 2-4 in Gemert</b>                                  | 17 |
| 3.2.1 Planbeschrijving                                              | 17 |
| 3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel                         | 17 |
| 3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing                                      | 17 |
| 3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid                  | 19 |
| <b>3.3 St. Antoniusstraat 30 in De Mortel</b>                       | 20 |
| 3.3.1 Planbeschrijving                                              | 20 |
| 3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel                         | 20 |
| 3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing                                      | 20 |
| 3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid                  | 22 |
| <b>3.4 Verkoop reststroken</b>                                      | 23 |
| 3.4.1 Planbeschrijving                                              | 23 |
| 3.4.2 Ruimtelijke onderbouwing                                      | 23 |
| 3.4.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid                  | 24 |
| <b>Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving</b>                     | 26 |
| 4.1 Algemeen                                                        | 26 |
| 4.2 Verbeelding                                                     | 26 |
| 4.3 Planregels                                                      | 26 |
| <b>Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid</b>                        | 27 |
| 5.1 Exploitatieplan                                                 | 27 |
| 5.2 Planschade                                                      | 28 |
| <b>Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen</b>   | 29 |
| <b>6.1 Overleg en inspraak</b>                                      | 29 |
| 6.1.1 Inspraak                                                      | 29 |
| 6.1.2 Overleg                                                       | 29 |
| 6.1.3 Vaststellingsprocedure                                        | 29 |
| <b>6.2 Vooroverleg</b>                                              | 29 |
| <b>6.3 Ontwerp bestemmingsplan</b>                                  | 29 |
| 6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen                        | 29 |
| <b>6.4 Vaststelling bestemmingsplan</b>                             | 29 |

## Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

### 1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (ontwikkellocaties) opgestart. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015”.

#### Ontwikkellocaties:

|    | Adres                           | Plan                                                                   | Oude bestemming                                  | Nieuwe bestemming                                |
|----|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|--------------------------------------------------|
| 1. | Dribbelheidseweg 10 Gemert      | Herbestemmen in het verleden verkochte percelen als tuin bij de woning | Agrarisch                                        | Wonen (zonder bouwvlak)                          |
| 2. | Sportlaan 2-4 Gemert            | 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 |
| 3. | St. Antoniusstraat 30 De Mortel | Restaurant met wonen                                                   | Maatschappelijk                                  | Gemengd                                          |
| 4. | Verkoop reststroken             | Wijzigen bestemming van eerder verkochte reststroken.                  | Groen of verkeer                                 | Wonen of groen                                   |

### 1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

### 2.1 Ruimtelijke onderbouwing

#### BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR): “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”<sup>1</sup> en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

#### *Ladder duurzame verstedelijking*

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

1. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

#### Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

#### Wet ruimtelijke ordening<sup>2</sup>:

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

#### Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)<sup>3</sup>:

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

#### Nationaal Waterplan

Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

---

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010

### Duurzaam waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw

De kern van het Waterbeleid 21<sup>e</sup> eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

### • **Provinciaal beleid**

#### Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)<sup>4</sup>

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a. :

- Concentratie van verstedelijking;
- Streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdcoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- Veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- Het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.
- De gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

#### Structuurvisie RO 2010-2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met de aanpassing Structuurvisie RO 2010-2014.

---

4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

### Verordening Ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. Op 10 juli 2015 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten van het afgelopen jaar verwerkt. Daarnaast is ook de toelichting op de Verordening ruimte 2014 op diverse plekken verduidelijkt of uitgebreid. Deze verordening is op 15 juli 2015 in werking getreden.

#### • **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma<sup>5</sup>

De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor “landelijke gebied” zoals de gemeente Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

#### • **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+<sup>6</sup>

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren.

Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



### Woonvisie 2009-2015<sup>7</sup>

Deze woonvisie is een raamwerk dat laat zien waar Gemert-Bakel naar toe wil en welke maatregelen/activiteiten de gemeente daarvoor wil ontplooiën. De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners verspreid over ± 11.400 woningen in 7 woonkernen. Momenteel worden veel knelpunten ervaren zoals: te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen. Gemert-Bakel wil een prettige woongemeente zijn waar alle inwoners wonen in een woning die voldoet aan de wensen. Op deze manier streeft Gemert-Bakel naar een vitale en leefbare samenleving. Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling 'ruimte voor ruimte'. Woningen die op grond van Ruimte-voor-Ruimte

5. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

6. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

7. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

worden ‘toegevoegd’ blijven buiten beschouwing voor het gemeentelijke woningbouwprogramma. Om ook de komende jaren een prettige woonomgeving te waarborgen beoogt de gemeente in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema’s zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Tenzij nadrukkelijk toegestaan (bijvoorbeeld door middel van een functieaanduiding of een flexibiliteitsbepaling) voorziet het onderhavige bestemmingsplan in principe niet in het toevoegen van extra woningen/ wooneenheden aan de woningvoorraad.

#### Woningbouwprogramma

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio’s bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

#### - Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeer aantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming “woondoeleinden” of andere bestemmingen die het gebruik “wonen” toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de*

*huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 oktober 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).*

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

#### Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw<sup>8</sup>

Op 5 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de “afwegingskaart woningbouw”. Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

## **UITVOERBAARHEID**

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

### **• Archeologie**

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient direct te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.

Op 28-1-2010 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de archeologiebeleidskaart vastgesteld.

### **• Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in Werking getreden. Als gevolg hiervan wijzigt het Bro (artikel 3.6.1, lid 2). Bij de belangenafweging dienen de facetten archeologie, historische (stede)bouwkunde en historische geografie worden meegenomen. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

---

8. Vastgesteld op 5 oktober 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- **Flora en Fauna**

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

- **Kabels en leidingen**

*Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding door de initiatiefnemer/exploitant van de ontwikkeling worden uitgevoerd.*

- **Milieuaspecten**

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betekent: “het onderzoeken van het risico van een ongeval waarbij een gevaarlijk stof aanwezig is”. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten: plaatsgebonden (PR) en groepsrisico (GR). Om een ruimtelijk te beoordelen dient:

- worden vastgesteld of het plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- worden vastgesteld of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd;
- worden gecontroleerd of met betrekking tot het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) en het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (BEVB), voor individuele en groepen mensen een basisbeschermingsniveau tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen gegarandeerd is. Ten behoeve hiervan is een toetsing aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico (PR) alsmede de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico (GR) worden uitgevoerd.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielaai,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conform de Wet Geluidhinder (Whg) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

### Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de “tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG” van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde “Inspraakrichtlijn”. Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)<sup>9</sup>. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate” (Besluit nibm) (Stb.2007, 440).
- Ministeriële regeling: “Niet in betekende mate” (Regeling nibm ) (Stcrt. 2007,218).
- Ministeriële regeling “Beoordeling luchtkwaliteit 2007” (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip “niet in betekende mate”. Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): “een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval

---

9. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

#### Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

#### • **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm.

#### • **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ( $T=25$ ) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak ( $m^2$ ) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het „Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het toetsinstrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de  $T=10+10\%$ -situatie en aan het advies voor de  $T=100+10\%$ -situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast.

## **2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

### Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform

artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een plan niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de directe.

## Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties

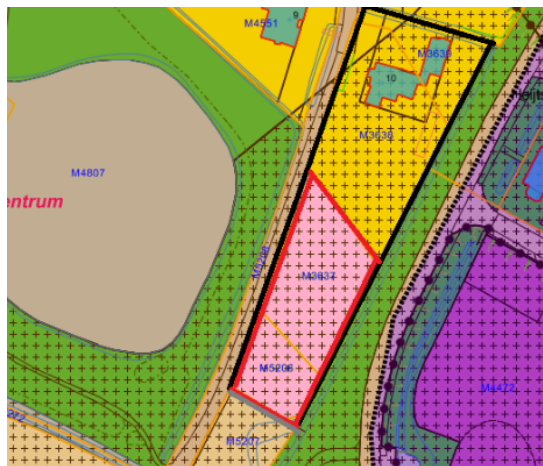
### 3.1 Dribbelheidseweg 10 in Gemert

#### 3.1.1 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.

#### 3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

#### 3.1.3 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: het perceel is gelegen binnen het besluitvak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’. 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 ‘agrarijch, 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 ‘agrarijch’ naar ‘wonen’ noodzakelijk. Het bouwvlak zal niet worden doorgetrokken;
- Welstandsnota: voor onderliggende ontwikkeling is de welstandsnota van toepassing.

## **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 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 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.

### **3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

- Financiële haalbaarheid: ten behoeve van de verkoop van de reststroken is een overeenkomst gesloten. Daarnaast is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten;
- Maatschappelijke haalbaarheid: er worden geen bezwaren verwacht vanuit de eigenaren in de omgeving.

### 3.2 Sportlaan 2-4 in Gemert

#### 3.2.1 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.

#### 3.2.2 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.

#### 3.2.3 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.

#### 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”;
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is het ‘Beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 Gemert’ 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: op het perceel ligt een dubbelbestemming “waarde Archeologie 5”. Hierbij is onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen groter dan 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40cm. De verwachting is dat de oppervlakte van de bodemingrepen in dit gedeelte van het plangebied kleiner zullen zijn dan 2.500m<sup>2</sup>;
- Beeldkwaliteit: ten behoeve van onderliggend plan is het ‘Beeldkwaliteitsplan Sportlaan 2-4 in Gemert’ van toepassing;
- Cultuurhistorie: in het plangebied is een karakteristieke langgevel boerderij aanwezig. Indien zich omstandigheden voordoen die behoud van de boerderij niet mogelijk maken zal de boerderij grondig gerenoveerd worden waarbij de buitenmuren blijven staan;
- HOOR: omdat wordt afgeweken van de normen in HOOR is i.o.m. de afdeling Openbaar Beheer een compromis gemaakt. In het plangebied is centraal groen (= bloemrijk gras) opgenomen omzoomd met hagen. Daarnaast bestaat de inrichting uit een knotlinde, 3 vleugelnoten, een aantal eiken en het behoud van de magnolia. De groenvoorzieningen zijn verankerd in de memo ‘Inrichtingsplan Sportlaan 2 – 4 Gemert; Groeninrichting, parkeren en wateropgave’ die als voorwaardelijke bepaling is gekoppeld aan de planregels van het bestemmingsplan.
- 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 geluidzone 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;

- Luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
- Natuurwaarden: Tritium advies BV heeft flora en fauna nader onderzocht (zie bijlage). Geconcludeerd wordt dat:
  - O.b.v. de quickscan kan het binnen het plangebied voorkomen van verblijfplaatsen 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;
  - Er zijn geen beschermde soorten planten aangetroffen;
  - In de boerderij zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Dit blijkt uit het vleermuisonderzoek van 2012 (Staro Natuur en Buitengebied, 2012a) en wordt ondersteund door de conclusies van Tritium advies (2015) dat geen vleermuizen of sporen van vleermuizen zijn aangetroffen en de bevindingen van de vleermuisinventarisatie van 9 juni 2017 door Staro Natuur en Buitengebied. De voorgenomen verbouwing van de boerderij tot vijf woningen en de bouw van zes nieuwe grondgebonden woningen heeft geen negatieve effecten tot gevolg ten aanzien van vleermuizen.
- 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 voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn om de piekmomenten van het sportpark op voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn (zie bijlage). De benodigde ‘overige’ parkeerplaatsen in de directe omgeving zijn daarmee beschikbaar;
- Water: Tritium advies BV heeft een waterparagraaf opgesteld (zie bijlage). De extra verharding die ontstaat a.g.v. onderliggend plan bestaat uit ± 600 m<sup>2</sup> (dakoppervlak + 10 parkeerplaatsen). Ten behoeve hiervan wordt in het plangebied een verzamelleiding gerealiseerd met een minimum inhoud van 31,2 m<sup>3</sup> met een leegloopconstructie op het gemeentelijk regenwaterstelsel op de kruising Predikant Swildenstraat en Pastoor Attendorenstraat. De waterberging is verankerd in de memo ‘Inrichtingsplan Sportlaan 2 – 4 Gemert; Groeninrichting, parkeren en wateropgave’ die als voorwaardelijke bepaling is gekoppeld aan de planregels van het bestemmingsplan.

### **3.2.4 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.

### 3.3 St. Antoniusstraat 30 in De Mortel

#### 3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Voormalig dorpshuis De Wilg in De Mortel heeft na de verhuizing van het dorpshuis 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 dorpshuis. 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.

#### 3.3.2 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. Deze vergunning is onherroepelijk en geldt als een bestaand recht. 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'.

#### 3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

#### RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Voormalig dorpshuis De Wilg in De Mortel heeft na de verhuizing van het dorpshuis 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. De onderbouwing conform de ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve evident.

### **• 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;
- HOOR<sup>Error! Bookmark not defined.</sup>: Conform de uitgangspunten van het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte dient per toe te voegen woning 100 m<sup>2</sup> 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/100m<sup>2</sup>) een parkeerbehoefte van 63 plaatsen en voor de bedrijfswoning is 2,2 plaatsen (totaal dus 65 p.p.). T.b.v. de bestemming 'maatschappelijke voorziening' geldt een norm van 3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup>. 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. Hiervoor is voldoende parkeerruimte aanwezig in de omgeving. 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.

### 3.3.4 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. De vergunning is onherroepelijk. Voor de leefbaarheid in een kleine kern zijn voorzieningen zoals deze noodzakelijk en maatschappelijk zeer gewenst.

### 3.4 Verkoop reststroken

#### 3.4.1 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 verkeersstructuur.

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.

#### 3.4.2 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<br>aanpassen naar<br>Wonen | Bouwvlak<br>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<br>voorzijde binnen<br>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 44 Bakel            | 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;
- Beeldkwaliteitplan: voor onderliggend ontwikkeling zijn diverse beeldkwaliteitsplannen van toepassing.

## **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 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 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.

### **3.4.3 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. De groen en reststroken leiden niet tot grootschalige planologische wijzigingen. De schades vallen naar verwachting

ruimschoots binnen het normaal maatschappelijk risico van 2% en zijn daarnaast te verwachten in het plangebied (voorzienbaar).

- 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.

## **Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### **4.2 Verbeelding**

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### **4.3 Planregels**

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

### 5.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie ( afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade ( afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m<sup>2</sup> of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m<sup>2</sup> bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m<sup>2</sup>

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

## **5.2 Planschade**

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

## **Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen**

### **6.1 Overleg en inspraak**

#### **6.1.1 Inspraak**

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

#### **6.1.2 Overleg**

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

#### **6.1.3 Vaststellingsprocedure**

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

### **6.2 Vooroverleg**

Het onderliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg d.d. 20 juli 2015 opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant. Binnen de gestelde reactietermijn van 6 weken is géén zienswijze ingekomen. D.d. 29 september 2015 is alsnog een vooroverleg reactie van de provincie Noord-Brabant ontvangen t.b.v. het plan Doonheide ongenummerd. in Gemert. Dit is 4,5 weken buiten de gestelde reactietermijn). Als gevolg hiervan zijn wij niet in staat geweest deze reactie bij het ontwerp bestemmingsplan te betrekken.

### **6.3 Ontwerp bestemmingsplan**

#### **6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen**

Het ontwerpbestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015” heeft met ingang van 5 oktober 2015 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tot en met 16 november 2015 kon een ieder zijn of haar zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad in dienen. In het totaal zijn vier zienswijzen ingediend waarvan één zienswijze buiten de gestelde termijn. Voor de beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar bijgevoegde bijlage.

D.d. 6 oktober 2015 heeft Waterschap Aa en Maas laten weten dat: de wateraspecten goed zijn verwerkt en daarmee akkoord te zijn met het bestemmingsplan. De provincie heeft d.d. 3 november 2015 middels een zienswijze gereageerd op het bestemmingsplan.

#### **6.4 Vaststelling bestemmingsplan**

Het bestemmingsplan is op 28 januari 2015 ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Daarbij is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De wijzigingen zijn opgenomen in de bij het raadsbesluit behorende bijlagen I en II.

Naar aanleiding van een beroepschrift t.a.v. de ontwikkellocatie Sportlaan 2-4 in Gemert is in de raadsvergadering van 5 oktober 2017, m.b.v. de zogeheten ‘bestuurlijke lus<sup>10</sup>’, het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015” met de planaanduiding NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA02 vastgesteld. Daarbij zijn de volgende aspecten hersteld:

- verankering waterberging en beplanting;
- toevoeging van een vleermuizen onderzoek.

Naar aanleiding van een bezwaar van de indiener van het beroepschrift<sup>11</sup>, om de waterberging t.b.v. de ontwikkellocatie Sportlaan 2-4 in Gemert beter te borgen in het bestemmingsplan, heeft de gemeenteraad in de raadsvergadering van 14 december 2017 het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2015” met de planaanduiding NL.IMRO.1652.Stedelijk102015-VA03 vastgesteld. De wijziging is opgenomen in de bij het raadsbesluit bijbehorende bijlagen I.

---

10. Op het vaststellingsbesluit is artikel 46 van de Wet op de Raad van State en afdeling 8.2.2A van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

11. 23 november 2017 ingekomen bij de Raad van State.