

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	7
1.4 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Tijdelijke huisvesting werknemers	9
2.1 Beleid tijdelijke huisvesting werknemers	9
Hoofdstuk 3 Boerderijsplitsing	12
3.1 Handleiding boerderijsplitsing	12
Hoofdstuk 4 Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken	14
4.1 Aanpassen regeling uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken	14
Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting	16
5.1 Inleiding	16
5.2 Opbouw van de regels	16
5.3 Regels	16
5.4 Bestaand gebruik en overgangsrecht	17
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	18
6.1 Inleiding	18
6.2 Toepassing grondexploitatiewet	18
6.3 Economische uitvoerbaarheid	18
Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	19
7.1 Inleiding	19
7.2 Vooroverleg	19
7.3 Zienswijzen	19
7.4 Vaststelling	19

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende
bouwwerken

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Tijdelijke huisvesting werknemers

De gemeente Gemert-Bakel had tot voor kort geen beleid voor de tijdelijke huisvesting van werknemers, waaronder arbeidsmigranten. De noodzaak daartoe ontbrak doordat het vraagstuk van de tijdelijke huisvesting van werknemers binnen Gemert-Bakel beperkt van omvang was. Recent zijn er echter door meerdere initiatiefnemers aanvragen aan de gemeente voorgelegd, om tijdelijke huisvesting voor werknemers te mogen realiseren. Om deze aanvragen te kunnen behandelen is een gemeentelijk afwegingskader noodzakelijk.

Om hierin te voorzien is door de raad van de gemeente Gemert-Bakel op 4 juni 2020 het "Beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten" vastgesteld. Daarin zijn de volgende beslispunten opgenomen:

1. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Gemert-Bakel is toegestaan:
 - a. in het buitengebied op het terrein van de werkgever en tot een maximum van 60 arbeidsmigranten;
 - b. in het buitengebied op het terrein van de werkgever in de bestaande bedrijfswoning tot maximaal 10 arbeidsmigranten;
 - c. als pilot op een bedrijventerrein met maximaal 1 pilot onder nog vast te stellen randvoorwaarden;
2. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan:
 - a. op percelen met een recreatieve bestemming;
 - b. in het binnengebied;
 - c. op VAB-locaties;
3. Het SNF keurmerk op alle (nieuwe) locaties van toepassing te verklaren;
4. Reeds vergunde locaties (al dan niet tijdelijk), op locaties die nu worden uitgesloten, te respecteren bij de nadere uitwerking;
5. De afweging om de formatie handhaving uit te breiden met 1 fte (€ 85000) te laten plaatsvinden binnen het besluitvormingsproces ten aanzien van de kadernota;
6. De uitwerking te monitoren door jaarlijks te overleggen met het BKG, ZLTO en de vergunde initiatiefnemers;
7. De evaluatie eind 2023 voor te leggen aan de gemeenteraad met eventueel noodzakelijke beleidsaanpassingen.

Eenzijds maakt dit besluit de tijdelijke huisvesting van werknemers, zoals arbeidsmigranten, binnen bepaalde gebieden (buitengebied en bedrijventerrein) mogelijk of bevestigt die mogelijkheden maar voegt daar randvoorwaarden aan toe. Anderzijds sluit het besluit de tijdelijke huisvesting van werknemers binnen bepaalde gebieden (binnengebied, recreatief bestemde percelen, vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-locaties)) juist uit.

Boerderijsplitsing

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017" heeft de raad van de gemeente Gemert-Bakel opdracht gegeven om ten aanzien van de bestemmingsplanregels die betrekking hebben op boerderijsplitsing een objectief toetsingskader op te stellen om iedere boerderijsplitsingsaanvraag gelijkwaardig te behandelen. Dit heeft geresulteerd in de vaststelling door de raad op 22 april 2020 van de "Handleiding boerderijsplitsing". In het besluit daartoe zijn de volgende beslispunten opgenomen:

1. in te stemmen met het stroomschema 'boerderijsplitsing' als toetsingskader voor alle verzoeken tot splitsing van boerderijen in het binnen- én het buitengebied. Ten behoeve van een uniforme werkwijze wordt de handleiding voor alle splitsingsverzoeken toegepast in zowel het binnen- én buitengebied;
2. de voorwaarden 'woning met nevenfunctie' of 'het realiseren van één grote woning' niet langer als 'knock-out criteria' te zien voor behoud van de cultuurhistorisch waardevolle boerderijen, maar enkel als één van de mogelijkheden te beschouwen;
3. per wooneenheid maximaal 150 m² bijbehorende bouwwerken toe te staan;
4. te behouden cultuurhistorisch waardevolle bijbehorende bouwwerken maken onderdeel uit van de maximaal toegestane 150 m² bijbehorende bouwwerken.

Op basis van het besluit behoeven de mogelijkheden tot boerderijsplitsing aanpassing.

Uitbreiden oppervlakte bijbehorende bouwwerken

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

In het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is een afwijkingsbepaling opgenomen waarmee het mogelijk is om, naast de 150 m² aan bijbehorende bouwwerken bij burgerwoningen die rechtstreeks zijn toegestaan, tot 300 m² aan bijbehorende bouwwerken toe te staan. Bij toepassing van deze regeling is steeds een tegenprestatie gevraagd, bestaande uit sloop van overtollige bijbehorende bouwwerken op het eigen terrein en/of het storten van een bedrag in het gemeentelijk groenfonds. De bepaling in het bestemmingsplan stelt echter als voorwaarde dat er gesloopt moet worden op eigen terrein, storting in het groenfonds wordt niet genoemd. Ook sloop op andere percelen behoort niet tot de mogelijkheden.

In de bestemmingsplantoelichting is te lezen dat eventueel extra oppervlak aan te bouwen 'nieuwe' bijbehorende bouwwerken dient te worden gezien als een waardevermeerdering binnen de bestemming 'Wonen', die door een kwaliteitsverbetering in het landschap gecompenseerd moet worden. In de "Handleiding kwaliteitsverbetering", die als bijlage gekoppeld is aan de regels van het bestemmingsplan, wordt ook ingegaan op de randvoorwaarden bij het toestaan van extra oppervlak aan bijbehorende bouwwerken. Aan de waardevermeerdering die het extra oppervlak met zich meebrengt wordt een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap gekoppeld, die in ieder geval moet voorzien in minimaal 20% landschappelijke inpassing. Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds). De in de regels van het bestemmingsplan opgenomen regeling komt niet overeen met de intentie zoals die uit de toelichting en de handleiding spreekt. Aanpassing van de regeling is noodzakelijk.

Doel paraplubestemmingsplan

Voor nagenoeg alle betrokken delen van het gemeentelijk grondgebied beschikt de gemeente over actuele bestemmingsplannen. Het is niet gewenst om opnieuw alle bestemmingsplannen integraal te herzien, uitsluitend voor de verwerking van het "Beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten" en de "Handleiding boerderijsplitsing", alsmede de reparatie van de regeling voor uitbreiding van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het buitengebied. Om die reden wenst de gemeente Gemert-Bakel een paraplubestemmingsplan vast te stellen, dat uitsluitend betrekking heeft op het voornoemde vastgestelde beleidsstukken en noodzakelijke reparatie. Dit paraplubestemmingsplan gaat dan gelden naast de overige vigerende bestemmingsplannen.

Het onderhavige bestemmingsplan heeft het karakter van een paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan houdt in feite in het maken van een gedeeltelijke herziening van één of meerdere plannen voor één of enkele facetten of onderwerpen. Onderhavig plan betreft de onderwerpen 'tijdelijke huisvesting werknemers', 'boerderijsplitsing' en 'uitbreiding oppervlakte bijbehorende bouwwerken' en valt als een 'paraplu' over de vigerende bestemmingsplannen heen en vervangt deze bestemmingsplannen uitsluitend ten aanzien van genoemde onderwerpen.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van het paraplubestemmingsplan omvat globaal gezien het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel. Per onderscheiden regelgeving (tijdelijke huisvesting werknemers, boerderijsplitsing, uitbreiding oppervlakte bijbehorende bouwwerken) verschillen de begrenzingen van de respectievelijk op die regelgevingen van toepassing zijnde gebiedsaanduidingen.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsplannen, waarop het paraplubestemmingsplan betrekking heeft, betreffen in principe alle bestemmingsplannen, zoals die voor het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel zijn vastgesteld en raadpleegbaar zijn via ruimtelijkeplannen.nl.

Door middel van gebiedsaanduidingen wordt duidelijk gemaakt welke vervangende of aanvullende regels gaan gelden, binnen de op basis van de vigerende bestemmingsplannen toegekende bestemmingen en/of functies. Uitgangspunt blijven de vigerende rechten, waarbij een inperking, verduidelijking en/of aanvulling plaatsvindt.

1.4 Leeswijzer

Onderdelen van het Paraplubestemmingsplan

Het paraplubestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, te weten verbeelding, regels en deze toelichting.

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

De verbeelding (de kaart) vormt als het ware de toegang tot het plan. Door op de verbeelding te klikken wordt zichtbaar welke regels op de betreffende locatie van toepassing zijn.

De regels zijn, samen met de verbeelding, de kern van het plan. De regels zijn geordend in verschillende hoofdstukken, samenhangend met de hiervoor genoemde onderwerpen.

In de toelichting wordt uitgelegd wat het doel van een regeling is en wordt in hoofdlijnen toegelicht hoe de regeling gelezen moet worden. De toelichting bevat geen beleidsmatige verantwoording. Daarvoor wordt verwezen naar afzonderlijke beleidsstukken.

De regels zijn per hoofdstuk geordend, maar alle hoofdstukken bij elkaar bepalen wat er wel en niet mag, in combinatie met de bepalingen in de andere geldende bestemmingsplan(nen).

Hoofdstuk 2 Tijdelijke huisvesting werknemers

2.1 Beleid tijdelijke huisvesting werknemers

2.1.1 Doel beleidskader

Met het op 4 juni 2020 vastgestelde "Beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten" zijn de volgende effecten beoogd:

- Een afwegingskader voor de beoordeling van nieuwe initiatieven voor de tijdelijke huisvesting van werknemers, waaronder arbeidsmigranten;
- Het verankeren van de huidige gedragslijn in beleid;
- Duidelijkheid bieden voor initiatiefnemers;
- Zorgvuldige huisvesting borgen voor arbeidsmigranten.

Eenzijds maakt dit beleid de tijdelijke huisvesting van werknemers binnen bepaalde gebieden (buitengebied en bedrijventerrein) mogelijk of bevestigt die mogelijkheden maar voegt daar randvoorwaarden aan toe. Anderzijds sluit het beleid de tijdelijke huisvesting van werknemers binnen bepaalde gebieden (binnengebied, recreatief bestemde percelen, vrijkomende agrarische bebouwing (VAB-locaties)) juist uit. Het vastgestelde beleid tijdelijke huisvesting werknemers komt niet geheel overeen met de regelgeving hieromtrent in de vastgestelde bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel. Hierna wordt, voor zover relevant voor dit paraplubestemmingsplan, per beslispunt uit het vastgestelde beleid, aangegeven wat de consequenties zijn voor de bestemmingsregeling.

2.1.2 Relevante onderdelen beleidskader

A. Tijdelijke huisvesting werknemers toegestaan

A.1 Tijdelijke huisvesting van werknemers in het buitengebied op het terrein van de werkgever tot een maximum van 60 werknemers.

In de bestemmingsregeling voor het buitengebied is tijdelijke huisvesting al mogelijk via een afwijkingsprocedure bij agrarische bedrijven. Het maximum van 60 werknemers ontbreekt bij de voorwaarden voor afwijking en wordt alsnog toegevoegd.

A.2 Tijdelijke huisvesting van werknemers in het buitengebied op het terrein van de werkgever in de bestaande bedrijfswoning tot maximaal 10 werknemers.

Op basis van de bestemmingsregeling voor het buitengebied is tijdelijke huisvesting in de bestaande bedrijfswoning nog niet mogelijk. Een aanvullende regeling maakt deze vorm van tijdelijke huisvesting mogelijk. Daarbij is zowel tijdelijke huisvesting in combinatie met bewoning van de bedrijfswoning door de eigenaar/bedrijfsvoerder toegestaan, als tijdelijke huisvesting zonder dat de eigenaar/bedrijfsvoerder in de bedrijfswoning woonachtig is.

Aandachtspunt bij deze mogelijkheid is het begrip 'bedrijfswoning' in relatie tot wonen met betrekking tot de bedrijfsvoering in het algemeen. In dit begrip is het noodzakelijkheids criterium opgenomen, de aanwezigheid van een bedrijfswoning is alleen toegestaan indien noodzakelijk voor de bedrijfsvoering. Echter is in het buitengebied een groot deel van de bedrijfswoningen niet meer noodzakelijk. Door het criterium van de noodzaak af te zwakken (bedrijfswoning betreft een woning bewoond door een persoon (en zijn gezin), die minimaal enkele uren per dag werkzaam is in het bedrijf) kan hieraan tegemoet gekomen worden en kan een grotere hoeveelheid bedrijfswoningen in aanmerking komen voor tijdelijke huisvesting van werknemers. Daarbij is het dan tevens mogelijk voor de ondernemers om in de bedrijfswoning te wonen als ze zelf werkzaam in een klein bedrijf waarbij het niet noodzakelijk is om daar te wonen, maar vanuit huisvesting, ondernemerschap en sociaal oogpunt wel wenselijk is dat ze op het bedrijf wonen. Voor toetsing aan ruimtelijke en milieu-aspecten wordt een op deze wijze bewoonde bedrijfswoning hetzelfde gezien als een bedrijfswoning waarbij de noodzakelijkheid geldt.

A.3 Tijdelijke huisvesting van werknemers als pilot op een bedrijventerrein met maximaal 1 pilot onder nog vast te stellen randvoorwaarden

Gelet op het nog ontbreken van randvoorwaarden wordt van deze pilot een afzonderlijk project gemaakt met een afzonderlijk bestemmingsplan.

B. Tijdelijke huisvesting werknemers niet toegestaan

B.1 Tijdelijke huisvesting van werknemers is niet toegestaan op percelen met een recreatieve bestemming

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

Feitelijk is tijdelijke huisvesting van werknemers op basis van de recreatieve bestemming (alleen recreatief verblijf toegestaan) al niet mogelijk. In het bestemmingsplan wordt dit voor alle recreatieve bestemmingen binnen de gemeente nog eens expliciet vastgelegd.

B.2 Tijdelijke huisvesting van werknemers is niet toegestaan in het binnengebied

Het raadsbesluit heeft betrekking op 'tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten'. Van belang is dat dit betreft vormen van logies als 'shortstay' en 'midstay'. Bij logies is er geen sprake van inschrijving van deze werknemers in de Basisregistratie Personen (BRP). Logies is op basis van bestemmingen, waarbinnen gewoond kan worden, niet mogelijk in (bedrijfs)woningen. Daarmee is feitelijk tijdelijke huisvesting van werknemers op basis van de bestemmingen in het binnengebied al niet mogelijk.

De mogelijkheid van tijdelijke werknemers, om zich in te schrijven in de BRP en zich op basis daarvan te huisvesten in een reguliere woning (daarbij is sprake van logies als 'longstay', feitelijk van wonen, ongeacht de duur van die huisvesting) wordt in dit verband echter ook als onwenselijk beoordeeld. Van belang daarbij is het begrip 'huishouden', zoals dat in de diverse bestemmingsplannen is opgenomen. Door voor alle bestemmingsplannen een eenduidige begripsomschrijving op te nemen voor het begrip 'huishouden', aansluitend bij het traditionele begrip '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), wordt voorkomen dat ongewenste vormen van huisvesting van arbeidsmigranten in woningen kan plaatsvinden. De in enkele bestemmingsplannen aanwezige term 'woongroep' wordt uit het begrip 'huishouden' gehaald. Juridisch is het opnemen van deze term niet noodzakelijk en het weglaten van de term neemt onduidelijkheid weg.

B.3 Tijdelijke huisvesting van werknemers is niet toegestaan op VAB-locaties

Tijdelijke huisvesting is op VAB-locaties niet rechtstreeks mogelijk. De voor de VAB-locaties nog geldende bestemmingsregelingen staan dit niet toe. Bij wijziging van de bestemming voor VAB-locaties wordt deze voorwaarde expliciet vastgelegd.

C. Het SNF keurmerk op alle (nieuwe) locaties van toepassing te verklaren

De Stichting Normering Flexwonen (SNF) beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt deze normen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen een certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen. Hiervoor dienen zij te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid en goed werkgeverschap. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen.

Het SNF keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen wordt als randvoorwaarde voor het toestaan van tijdelijke huisvesting van werknemers toegevoegd.

D. Reeds vergunde locaties (al dan niet tijdelijk), op locaties die nu worden uitgesloten, te respecteren bij de nadere uitwerking

Voor de reeds bestaande, vergunde locaties met tijdelijke huisvesting van werknemers wordt in de desbetreffende regeling een uitzondering op het niet toestaan van de tijdelijke huisvesting van werknemers toegevoegd. In het op te nemen verbod voor (tijdelijke) huisvesting van werknemers wordt een uitzondering gemaakt voor bestaande, vergunde locaties met tijdelijke huisvesting van werknemers.

2.1.3 Afgeleide aanpassingen en aanvullingen

A. Begrip 'tijdelijk'

Het begrip 'tijdelijk' is op 2 manieren van belang bij de huisvesting van arbeidsmigranten:

A.1. Tijdelijk, als zijnde de periode gedurende een jaar dat er op een locatie werknemers gehuisvest (niet zijnde wonen in de zin van de BRP) mogen worden. In aansluiting op de bestaande regeling uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 wordt hierbij uitgegaan van maximaal zes maanden per kalenderjaar.

A.2. Tijdelijk, als zijnde de periode waarvoor een omgevingsvergunning verleend wordt voor de huisvesting van

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

werknemers. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kan een dergelijke vergunning voor maximaal 5 jaar verleend worden. De periode, waarvoor een omgevingsvergunning verleend kan worden verleend, wordt verlengd naar maximaal 10 jaar. Enerzijds om de noodzakelijke investeringen voor een goede tijdelijke huisvesting meer rendabel te maken en anderzijds om daarmee de administratieve belasting te verminderen.

B. Begrip 'huishouden'

In dit paraplubestemmingsplan wordt bij het opnieuw vastleggen van het begrip 'huishouden' ook aandacht geschonken aan de mogelijkheid voor alleenstaanden in een woning te wonen. Op basis van de huidige begripsomschrijvingen wordt een alleenstaande niet gezien als een huishouden en mag daardoor binnen de gemeente Gemert-Bakel niet alleen in een woning wonen. Door een aangepaste begripsomschrijving kan ook een alleenstaande een huishouden vormen (éénpersoonshuishouden).

Hoofdstuk 3 Boerderijsplitsing

3.1 Handleiding boerderijsplitsing

3.1.1 Doel handleiding

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om 'uitgangspunten te formuleren voor de bepaling van cultuurhistorische en beeldbepalende boerderijen in het buitengebied om de mogelijkheid van boerderijsplitsing te toetsen'. De oproep had alleen betrekking op de desbetreffende wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017'.

De oproep heeft geleid tot het opstellen van een stroomschema, waarin:

- a. uitgangspunten zijn geformuleerd om de cultuurhistorische waarden van boerderijen in het buitengebied te bepalen;
- b. een objectief toetsingskader is opgesteld om iedere aanvraag gelijkwaardig te behandelen.

3.1.2 Opzet handleiding

Om een gelijkwaardige behandeling van splitsingsverzoeken mogelijk te maken, is een stroomschema ontwikkeld. Het stroomschema is verdeeld in vier categorieën:

- knock-out criteria;
- criteria cultuurhistorische waarden;
- overige criteria;
- borging.

Er is gekozen om te starten met knock-out criteria om initiatiefnemers in een beginfase al aan te geven of ze in aanmerking komen voor splitsing. Zo hoeven initiatiefnemers niet in een vroegstadium al kosten te maken voor onderzoeken die achteraf niet nodig blijken te zijn. De knock-out criteria betreffen de volgende vragen:

1. Is de oorspronkelijke boerderij (a) ouder dan 50 jaar (b)?
2. Is de inhoud van de oorspronkelijke boerderij groter dan 900 m³?
3. Blijft er na splitsing een minimum inhoud van 350 m³ per wooneenheid over?

Alleen bij positieve beantwoording van alle drie de vragen kan de boerderij in aanmerking komen voor splitsing.

Vervolgens wordt er inzicht gegeven in de mogelijkheden om aan te tonen dat de boerderij cultuurhistorisch waardevol is. De wijzigingsbevoegdheid is immers ontstaan om cultuurhistorisch waardevolle boerderijen te behouden. Hieronder vallen de volgende vragen:

4(a). Staat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf vermeldt op de:

- gemeentelijke monumentenlijst of
- gemeentelijke kaart historische bebouwing of
- provinciale cultuurhistorische waardenkaart?

4(b). Is middels een redengevende omschrijving met waardestelling conform richtlijnen van de Rijksdienst Cultureel Erfgoed (RCE) aangetoond dat de boerderij en eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol is?

5. Is er een herstelplan aanwezig dat goedgekeurd is door gemeente en provincie?

Als de boerderij niet vermeld staat op de onder 4(a) genoemde documenten dient middels een redengevende omschrijving met waardestelling te worden aangetoond dat de boerderij inclusief eventuele bijbehorende bouwwerken en erf cultuurhistorisch waardevol zijn, waarbij het hoofdgebouw (de boerderij) minimaal cultuurhistorisch waardevol moet zijn. Indien een boerderij te weinig cultuurhistorische waarden bezit, zoals benoemd onder 4(b), is splitsing in eerste instantie niet aan de orde. Om splitsing toch mogelijk te maken kan ervoor worden gekozen om op voorhand te borgen dat de cultuurhistorische waarden worden versterkt, waardoor splitsing alsnog tot de mogelijkheden behoort. Daartoe moet dan wel een herstelplan opgesteld worden.

Hierna volgen de overige voorwaarden van de wijzigings-bevoegdheid, anders dan criteria ten aanzien van de

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

cultuur-historische waarden. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden zijn:

6(a). Per wooneenheid is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken (7a) binnen de aangegeven zonering toegestaan;

6(b). Alle bijbehorende bouwwerken, die niet cultuurhistorisch waardevol zijn en die de grens van 150 m² overschrijden (overtollige bebouwing) dienen te worden gesloopt.

Als laatste dient de splitsing en de cultuurhistorische waarden van de boerderij te worden geborgd voor de toekomst.

Op de verbeelding wordt een specifieke bouwaanduiding opgenomen. Uit het stroomschema volgen vier typen:

1. indien vermeld op de gemeentelijke monumentenlijst:
 - 'specifieke bouwaanduiding – rijksmonument', of;
 - 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument';
2. Indien de cultuurhistorische waarden zijn aangetoond middels een redengevende omschrijving met waardestelling:
 - 'specifieke bouwaanduiding – gemeentelijk monument', of;
 - 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing'.

Per aanduiding refereert deze naar uniforme regels in het bestemmingsplan.

In het paraplubestemmingsplan zijn de genoemde criteria op uniforme wijze verwerkt in de bestaande wijzigingbevoegdheden, die boerderijsplitsing mogelijk maken.

Hoofdstuk 4 Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

4.1 Aanpassen regeling uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

4.1.1 Afwijkende compensatie in toelichting en regeling

In het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is bij de bestemming 'Wonen' een maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken opgenomen (conform artikel 17.2.2. onder j.). Per woning is maximaal 150 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen (artikel 32.16) om tot maximaal 300 m² aan bijbehorende bouwwerken bij woningen te vergunnen. Om meer dan 150 m² aan nieuwe bijbehorende bijgebouwen te kunnen vergunnen dient er conform deze afwijking eerst gesloopt te worden op eigen terrein.

In de toelichting van het betreffende bestemmingsplan is te lezen dat deze extra oppervlakte aan nieuw te bouwen bijbehorende bouwwerken dient te worden gezien als een waardevermeerdering binnen de bestemming 'Wonen', die door een kwaliteitsverbetering in het landschap gecompenseerd moet worden. In de juridische regeling is die kwaliteitsverbetering echter beperkt tot alleen compensatie door middel van sloop. Herstel van de regeling is noodzakelijk om het beleid conform de bedoeling uit te kunnen voeren.

4.1.2 Compensatie in Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, die als bijlage gekoppeld is aan de regels van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017, geeft het volgende voorbeeld:

	Kosten/ m3	Kosten/ m2	Waardevermeerdering	Investering landschap (20%)
Woning	€ 264,-		€ 138,- (53%)	€ 27,- /m3
Bijgebouw	€ 112,-	€ 476,-	€ 95,- (20%)	€ 19,- /m2

"Iemand wil een bijgebouw realiseren van 300 m² (dit is het maximum). Deze uitbreiding is 150 m² meer dan toegestaan. Volgens de tabel wordt er dan een kwaliteitsverbetering van $19 \times 150 = € 2.850,-$ verlangd:

- Minimaal 20% landschappelijke inpassing moet in ieder geval gerealiseerd worden.*
- Als er nog een bedrag aan investering overblijft na de landschappelijke inpassing, dient dit op een andere wijze ingezet te worden (sloop, groenfonds)."*

Volgens dit voorbeeld gaat het om sloop en/of groenfonds. De afwijkingsbepaling in het bestemmingsplan gaat echter alleen uit van sloop van overtollige bebouwing op het eigen terrein.

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap is als bijlage 1 bij de regels gevoegd.

4.1.3 Toelichting bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017

In de toelichting van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 is opgenomen dat de afwijkingsbevoegdheid is bedoeld om extra oppervlakte bijbehorende bouwwerken toe te staan met kwaliteitsverbetering.

"Oppervlakte bijgebouwen: Bij alle woningen wordt maximaal 150 m², met een hoogte van 5,5 meter aan bijgebouwen toegestaan. De afwijkingsbevoegdheid om met kwaliteitsverbetering (of op locatie óf middels bijdrage in het groenfonds) een grotere oppervlakte bijgebouwen te kunnen realiseren blijft behouden."

De toelichting over de betreffende afwijkingsbepaling is nauwelijks gewijzigd ten opzichte van het vorige bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. De regeling wordt dan ook al sinds 2010 toegepast met toepassing van sloop en/of een bijdrage in het groenfonds.

Nu is echter gebleken dat op basis van de regels bij het bestemmingsplan juridisch gezien alleen door sloop kan worden voldaan aan de bepaling en niet door een andere vorm van kwaliteitsverbetering. Uit de tekstpassages uit de toelichting en uit de Handreiking Kwaliteitsverbetering blijkt dat dit laatste wel zo bedoeld is geweest.

4.1.4 Aanvullen regels afwijking

Om met de afwijkingsmogelijkheid daadwerkelijk de mogelijkheden te kunnen bieden, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 en de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt in de afwijking ook de mogelijkheid opgenomen om de benodigde kwaliteitsverbetering te realiseren door te investeren in de landschappelijke inpassing van het betreffende perceel en/of een bijdrage te storten in het gemeentelijk groenfonds. Een en ander zoals vastgelegd in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, die daartoe als bijlage bij de regels wordt opgenomen.

Een uitzondering hierop wordt gemaakt in het geval van woningen met cultuurhistorische waarden. Door het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken kunnen de aanwezige waarden worden verstoord. Bij toepassing dient in deze gevallen (panden met de aanduiding 'rijksmonument', 'gemeentelijk monument', 'monument', 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en 'beeldbepalend pand') per geval een afweging te worden gemaakt of vergroting van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken mogelijk is zonder verstoring van aanwezige cultuurhistorische waarden. In het geval sprake is van woningen en/of wooneenheden, die deel uitmaken van een eerder al gesplitste boerderij of woning, en waarbij ook cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, wordt vergroting van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het geheel niet toegestaan. Door de splitsing in meerdere woningen en/of wooneenheden is rond deze panden al een groter oppervlak van bijbehorende bouwwerken toegestaan (150 m² per woning/wooneenheid). Verdere vergroting van dit oppervlak zal zonder meer leiden tot verstoring van de cultuurhistorische waarden.

Hoofdstuk 5 Juridische plantoelichting

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het gemeentelijk beleid op het gebied van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, boerderijsplitsing en uitbreiding van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het bestemmingsplan is vertaald.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding geeft de omvang van het plangebied waarop het paraplubestemmingsplan betrekking heeft. De regels bestaan uit 6 hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- regels tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten;
- regels boerderijsplitsing;
- regels uitbreiden oppervlakte bijbehorende bouwwerken;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt de toepassing van gemeentelijk beleid voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, boerderijsplitsing en uitbreiding van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken uiteengezet. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Inleidende regels

Artikel 1 Paraplubestemmingsplan

In dit artikel is aangegeven voor welke onderwerpen aanvullende regels zijn opgenomen.

Artikel 2 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 3 Relatie met andere bestemmingsplannen

In dit artikel is opgenomen dat de regels van de onderliggende geldende bestemmingsplannen onverminderd van toepassing blijven, tenzij anders bepaald in de regels.

5.3.2 Regels tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

Artikel 4 Te vervangen en/of toe te voegen begrippen

Dit artikel geeft weer welke begrippen toegevoegd, dan wel vervangen worden ten opzichte van de geldende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Het gaat hier om begrippen die gerelateerd zijn aan de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

Artikel 5 Te vervangen en/of toe te voegen afwijkingen

De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten wordt uitsluitend mogelijk gemaakt door toepassing van afwijkingsbevoegdheden. In de afwijkingsbevoegdheden zijn de voorwaarden opgenomen, waaraan voldaan moet worden, alvorens tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten kan worden toegestaan.

Artikel 6 Aan te vullen wijzigingen

Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten kan in beginsel toegestaan worden bij agrarische bedrijven in het buitengebied. Aan de wijzigingsbevoegdheden, op basis waarvan de bestemming van een agrarisch bedrijf gewijzigd kan worden in een andere bestemming, wordt de voorwaarde toegevoegd dat dan niet langer sprake kan zijn van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

bestemmingsplan Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken

Artikel 7 Aan te vullen gebruiksregels

De gebruiksregels worden aangevuld met bepalingen die de (tijdelijke) huisvesting, anders dan als 'huishouden' en dan op basis van de daarvoor opgenomen afwijkingsbevoegdheden, uitsluiten.

5.3.3 Regels boerderijsplitsing

Artikel 8 Aan te passen wijzigingen

Boerderijsplitsing is alleen toegestaan na wijziging. In de wijzigingsbevoegdheid zijn de voorwaarden opgenomen, waaraan moet worden voldaan alvorens boerderijsplitsing kan worden toegestaan.

5.3.4 Regels uitbreiden oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Artikel 9 Te vervangen afwijking

Uitbreiding van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt uitsluitend mogelijk gemaakt door toepassing van een afwijkingsbevoegdheid. In de afwijkingsbevoegdheid zijn de voorwaarden opgenomen, waaraan voldaan moet worden, alvorens uitbreiding van de oppervlakte kan worden toegestaan.

5.3.5 Algemene regels

Artikel 10 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

5.3.6 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Paraplubestemmingsplan Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten, Boerderijsplitsing en Uitbreiding oppervlak bijbehorend bouwwerk Gemert-Bakel".

5.4 Bestaand gebruik en overgangsrecht

Op basis van voorheen geldende/voorgaande bestemmingsplannen verleende vergunningen en bestaand legaal gebruik worden gerespecteerd en vallen onder het overgangsrecht gebruik. Dit geldt evenzo voor gebruik dat valt onder het overgangsrecht van de voorheen geldende/voorgaande bestemmingsplannen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing grondexploitiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Bro. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld. In voorliggend paraplubestemmingsplan is kostenverhaal niet aan de orde en ook een fasering, tijdvak of locatie-eisen hoeven niet te worden vastgelegd. Het vaststellen van een exploitatieplan is niet noodzakelijk.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen heeft in het algemeen betrekking op nieuwe ontwikkelingen waarvoor bestemmingswijzigingen nodig zijn en die door de gemeente worden gerealiseerd. Het voorliggende paraplubestemmingsplan heeft betrekking op te bebouwen gronden en/of gebruiken van bebouwde gronden binnen de gemeente, waarbij de ontwikkelingen al dan niet aan particuliere initiatiefnemers worden overgelaten. De door de gemeente te maken kosten van onderhavig bestemmingsplan bestaan uitsluitend uit plankosten en de kosten van onderzoek, dat nodig is met het oog op de voorbereiding van het plan. Deze uitgaven komen ten laste van de algemene middelen van de gemeente. Omdat het voorliggende plan niet voorziet in een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 Wro, hoeft geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Er doet zich dus geen mogelijkheid voor van kostenverhaal als bedoeld in afdeling 6.4 Wro.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

Het onderhavige paraplubestemmingsplan is een juridisch-technische aanpassing van regels. Daarom wordt uitsluitend de door de Wro voorgeschreven procedure gevolgd: ter inzagelegging van een ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid van zienswijzen, en daarna vaststelling door de gemeenteraad.

7.2 Vooroverleg

Het concept ontwerpbestemmingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Bij brief van 4 maart 2021 geeft de provincie te kennen dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De provincie heeft verder geen opmerkingen.

7.3 Zienswijzen

pm

7.4 Vaststelling

pm

