

## Informatienota voor de raad (RIN)

|                       |   |                                                                                                                                                            |
|-----------------------|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Portefeuillehouder    | : | wethouder A. van Extel-van Katwijk                                                                                                                         |
| Behandelend ambtenaar | : | mevrouw A.C. van den Biggelaar                                                                                                                             |
| Zaaknummer            |   | 3697-2019                                                                                                                                                  |
| Bijlagen              | : | 1. Korte samenvatting bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019"<br>2. Korte samenvatting bestemmingsplan "Hollevoort 3a in Bakel" |
| Datum B&W vergadering | : | 12 maart 2019                                                                                                                                              |

**Onderwerp:** Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019' en 'Hollevoort 3a in Bakel'.

---

Aan de gemeenteraad,

### **Kennis te nemen van**

het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019' en "Hollevoort 3a, in Bakel"

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplannen zijn opgenomen. De procedure van deze bestemmingsplannen wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

### **Inleiding**

Er is een partiële herziening voor het buitengebied voorbereid met twee ontwikkelingen en twee herstelwijzigingen. Tevens is er een bestemmingsplan voorbereid voor de locatie Hollevoort 3a in Bakel.

### **Kernboodschap**

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van de volgende bestemmingsplannen:

### **Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019**

|    | <b>Adres</b>                     | <b>Soort plan</b> | <b>Planbeschrijving</b>                          |
|----|----------------------------------|-------------------|--------------------------------------------------|
| 1. | Boekelseweg 15 in Gemert         | Ontwikkeling      | Boomkwekerij in combinatie met nevenactiviteiten |
| 2. | Greef ong. in Milheeze           | Ontwikkeling      | Realisatie 1 Ruimte voor Ruimte woning           |
| 3. | Gagelweg 4 in Handel             | Herstelwijziging  | Wijzigen functieaanduiding 'horeca'              |
| 4. | Stippelbergseweg 55 in De Mortel | Herstelwijziging  | Wijzigen bestemming naar Wonen                   |

### **Hollevoort 3a in Bakel**

|    | <b>Adres</b>           | <b>Soort plan</b> | <b>Planbeschrijving</b>                        |
|----|------------------------|-------------------|------------------------------------------------|
| 1. | Hollevoort 3a in Bakel | Ontwikkeling      | VAB-locatie op grond van de Verordening Ruimte |

### **Vervolgstappen**

- Het ontwerp van de bestemmingsplannen 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019' en 'Hollevoort 3a in Bakel' worden vanaf 25 maart 2019 ter inzage gelegd (6 weken);
- De bestemmingsplannen is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om de bestemmingsplannen inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering worden de bestemmingsplannen inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W worden de bestemmingsplannen ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

### **Financiën**

De uitvoering van de plannen vindt plaats op kosten van de initiatiefnemers. Voor de bestemmingsplanprocedure wordt een exploitatiebijdrage of leges in rekening gebracht. Planschade wordt verhaald op de initiatiefnemers conform een planschadeovereenkomst. De kosten voor het maken van het bestemmingsplan en de procedure voor het plan Hollevoort 3a in Bakel komen ten laste van de exploitatie van het bedrijventerrein Bolle Akker. Dit naar aanleiding van de gemaakte afspraken tussen gemeente en eigenaar.

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

## Inhoud

|                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------|----|
| Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019' ..... | 4  |
| 1.1 Boekelseweg 15 in Gemert (ontwikkeling) .....                        | 4  |
| 1.1.1 Planbeschrijving .....                                             | 4  |
| 1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing .....                                     | 4  |
| 1.1.3 Financiële haalbaarheid .....                                      | 6  |
| 1.1.4 Maatschappelijke haalbaarheid .....                                | 6  |
| 1.2 Greef ong. in Milheeze (ontwikkeling) .....                          | 7  |
| 1.2.1 Planbeschrijving .....                                             | 7  |
| 1.2.2 Ruimtelijke onderbouwing .....                                     | 7  |
| 1.2.3 Financiële haalbaarheid .....                                      | 11 |
| 1.2.4 Maatschappelijke haalbaarheid .....                                | 11 |
| 1.3 Gagelweg 4 in Handel (Herstelwijziging) .....                        | 12 |
| 1.3.1 Planbeschrijving .....                                             | 12 |
| 1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing .....                                     | 13 |
| 1.3.3 Financiële haalbaarheid .....                                      | 13 |
| 1.4 Stippelbergseweg 55 in De Mortel (herstelwijziging) .....            | 14 |
| 1.4.1 Planbeschrijving .....                                             | 14 |
| 1.4.2. Ruimtelijke onderbouwing .....                                    | 14 |
| 1.4.3. Financiële haalbaarheid .....                                     | 14 |
| Bestemmingsplan 'Hollevoort 3a in Bakel' .....                           | 15 |
| 2.1. Hollevoort 3a in Bakel (ontwikkeling) .....                         | 15 |
| 2.1.1 Planbeschrijving .....                                             | 15 |
| 2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing .....                                     | 15 |
| 2.1.3 Financiële haalbaarheid .....                                      | 17 |
| 2.1.4. Maatschappelijke haalbaarheid .....                               | 17 |

# Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied, herziening april 2019'

## 1.1 Boekelseweg 15 in Gemert (ontwikkeling)

### 1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van de voormalige boomkwekerij van Atlant (sociale werkvoorziening) in Gemert aan de Boekelseweg 15 wil op deze locatie de agrarische functie voortzetten in de vorm van een boomkwekerij en daarnaast een tweetal nevenactiviteiten ontplooiën, te weten een caravanstalling en een zorgkwekerij/-tuinderij. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In mei 2018 heeft het college een positief besluit genomen op het principeverzoek.

- **Plangebied**

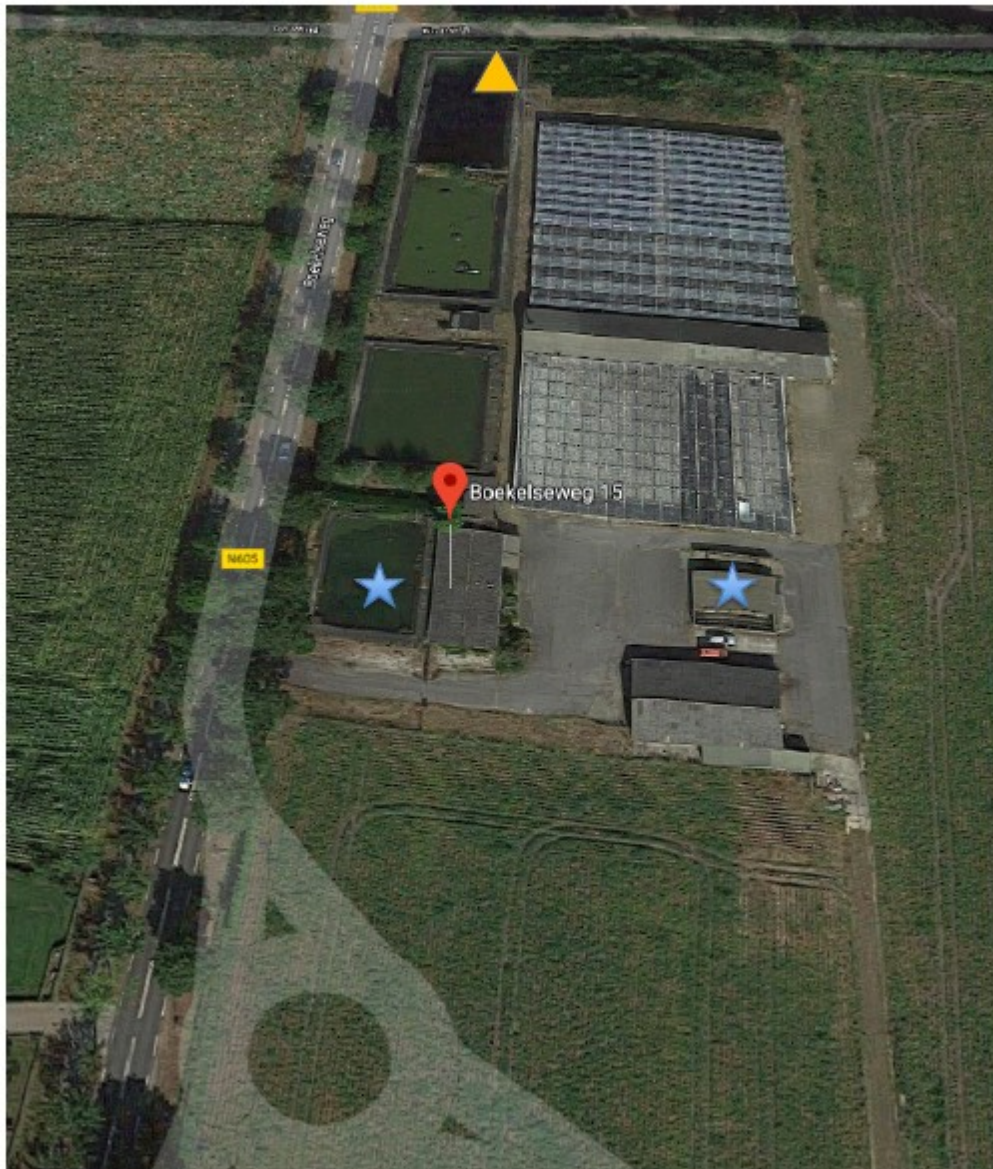
De locatie is gelegen ten noorden van de kern Gemert, aan de weg naar Boekel. Op de locatie is een tuinbouwkas aanwezig, een (voormalig) kantoor, een opslagloods en waterbassins. Er is vergunning verleend voor het realiseren van een bedrijfswoning.



Figuur 2.1 De planlocatie (bron: Pdok.nl)

### 1.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

Onderstaand een overzichtsfoto van de planlocatie. De met een ster aangegeven bebouwing (een van de waterbassins en een sleufsilo/berging) is inmiddels gesloopt. Aan de oostzijde van de locatie is, vooruitlopend op onderhavig plan, reeds beplanting aangebracht ten behoeve van de landschappelijke inpassing. Ter plaatse van het oranje driehoekje wordt de vergunde bedrijfswoning gerealiseerd.



*Figuur 2.2 Overzichtsfoto van de planlocatie (bron: Google Maps).*

De locatie aan de Boekelseweg 15 heeft sinds het begin van de jaren '70 dienst gedaan als sociale werkvoorziening: het was de boomkwekerij en tuinderij van Helso, later Atlant, waar passende arbeid werd geboden aan mensen die het lastig hebben op de reguliere arbeidsmarkt. Door veranderingen in de organisatie van de sociale werkvoorziening in het algemeen, werd de locatie overbodig en is deze verkocht aan de provincie Noord-Brabant, zodat de gronden ingezet konden worden bij de realisatie van de Noord-Om. De bedrijfslocatie is daarna verkocht aan initiatiefnemer.

Het bedrijfsperceel is circa 2,35 ha groot (het bouwvlak bijna 2,2 ha). Op 10 oktober 2017 is een omgevingsvergunning verleend voor het bouwen van een bedrijfswoning op de met een gele driehoek aangegeven plek. Op 23 april 2018 is een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het gebruik van een deel van de tuinbouwkas voor opslag van naar hun aard statische goederen (caravans, boten e.d.). Initiatiefnemer wil op deze locatie de agrarische bedrijfsfunctie voortzetten, met daarnaast een aantal nevenactiviteiten.

De toekomstige functies zijn:

- **Boomkwekerij als agrarische hoofdfunctie.** De locatie leent zich voor het opkweken van bomen, zoals bijvoorbeeld buxus. Deze activiteit past binnen de agrarische bestemming van het perceel.

- **Caravanstalling van ca. 2.000 m2.** Initiatiefnemer exploiteert nu al een caravanstalling op de thuislocatie aan de Neerbroek in Boekel en voor een deel aan de locatie Boekelseweg. Dat deel wil initiatiefnemer uitbreiden naar ca. 2.000 m2. Het reserveringssysteem voor de stalling is in hoge mate geautomatiseerd, zodat optimaal servicegericht gewerkt kan worden.

- **Zorgkwekerij/zorgtuinderij.** Eveneens op de thuislocatie aan de Neerbroek in Boekel is MeMo gevestigd als nevenactiviteit bij het tuinbouwbedrijf. MeMo biedt (onder andere) dagbesteding aan mensen met een ondersteuningsvraag (een lichamelijke of verstandelijke beperking). De combinatie met het tuinbouwbedrijf werkt hierbij goed en er is behoefte aan een tweede locatie. Hiervoor is het oog gevallen op de locatie Boekelseweg 15, een locatie die ook in het verleden altijd een sociale functie heeft gehad. Er zullen maximaal 10 personen op de locatie gebruik maken van de dagbesteding (begeleiding en cliënten).

### **1.1.3 Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaals- en exploitatieovereenkomst:* Met de initiatiefnemer is een planschade en exploitatieovereenkomst aangegaan.

### **1.1.4 Maatschappelijke haalbaarheid**

*Informeren van de buurt:* De initiatiefnemer heeft het gesprek met de buurt aangegaan. Niet gebleken is dat er directe bezwaren zijn tegen de plannen.



## 1.2 Greef ong. in Milheeze (ontwikkeling)

### 1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Aan het adres Greef 6 Milheeze was een voormalig agrarisch bedrijf gevestigd. De bedrijfsvoering van dat agrarische bedrijf is gestaakt en de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt. De gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet voor een Ruimte voor ruimte titel.

Het voornemen is om op deze voormalige bedrijfslocatie de vestiging van een extra woning mogelijk te maken. De gemeente Gemert-Bakel heeft een positieve grondhouding uitgesproken met betrekking tot de gewenste ontwikkeling, maar tevens geconstateerd dat deze niet volledig realiseerbaar is binnen het vigerend bestemmingsplan 'Gemert- Bakel Buitengebied 2017'. Om die reden is de verwerving van een extra Ruimte voor ruimte titel noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het initiatief is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten noordoosten van de kern Bakel. Het projectgebied zelf bestaat uit het kadastraal perceel bekend onder sectie B nummer 1577 en heeft een oppervlakte van circa 2500 m<sup>2</sup>. De noordelijke begrenzing wordt gevormd door de weg Hekker. De westelijke begrenzing wordt gevormd door de doorgaande verkeersstructuur van de Greef die overloopt in de Pluut. De ligging van het plangebied is rood omlijnd weergegeven in figuur 1.



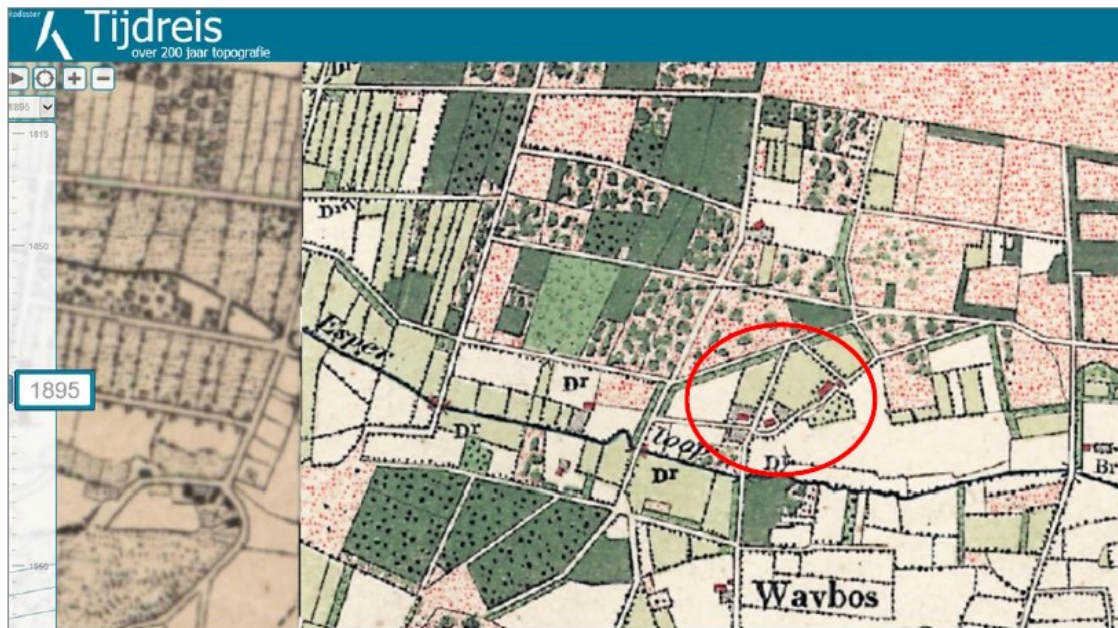
figuur 1: ligging planlocatie (bron: Globespottier)

### 1.2.2 Ruimtelijke onderbouwing

De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied en is er sprake van een sterke samenhang tussen de agrarische erven/bebouwing en het omringende landschap. Op de langgerekte dekzandrug met noordwest-zuidoostelijke richting

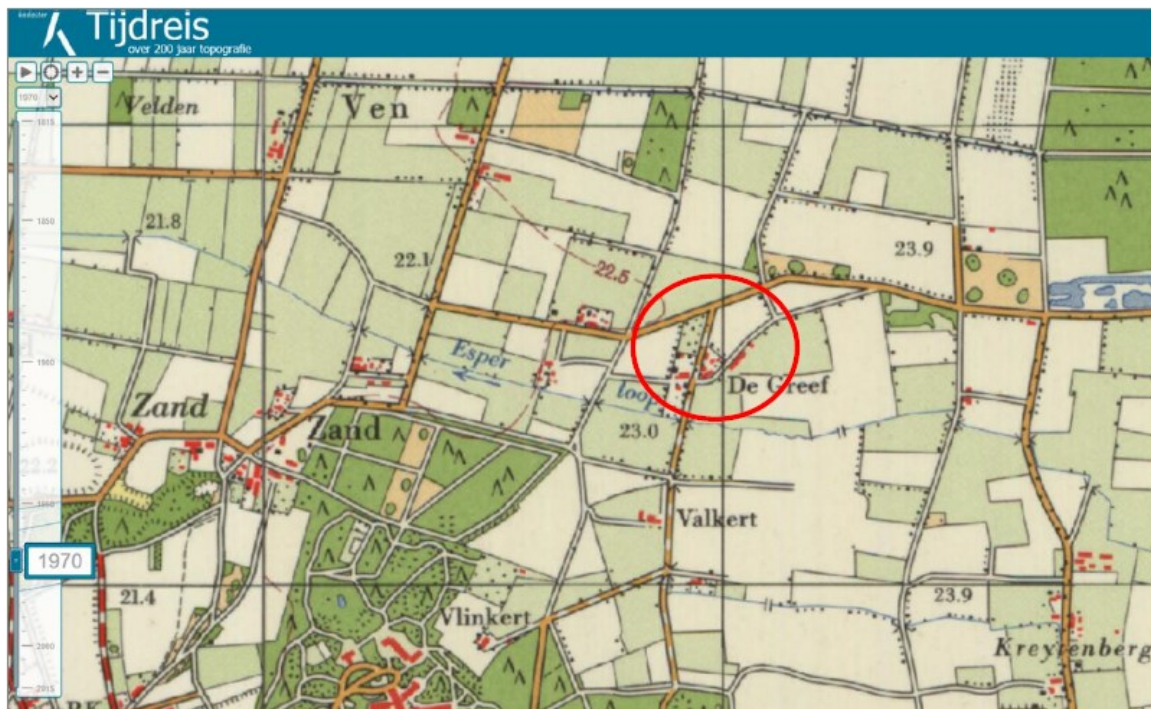
zijn vanwege gunstige, hoge en droge omstandigheden de meeste dorpen en gehuchten te vinden. De oude gehuchten kennen een sterke agrarische oorsprong en hebben veelal een sterke historische samenhang met de oude akkers. Het kleinschalige groene karakter, de oude akkers, de waardevolle bebouwing en gehuchten maken van dit gebied een geliefd landschap om in te wonen en te recreëren.

Deze ontstaansgeschiedenis is ook terug te zien in het plangebied. Op de historische topografische kaarten is zichtbaar dat op de locatie waar nu de ontwikkeling van een nieuwe woning geprojecteerd wordt, in het verleden ook een woning/boerderij heeft gestaan. Op de kaart uit 1895 is duidelijk de oorspronkelijke woning/boerderij terug te zien. De boerderij maakte deel uit van een bebouwingsconcentratie, waarvan in de huidige setting nog woningen bestaan.



figuur 4: historische topografische kaart 1895 ( bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)





figuur 5: historische topografische kaart 1970 ( bron: <http://www.topotijdreis.nl/>)

### Het plan

Het voornemen is om op de locatie waar in het verleden een woning/boerderij heeft gestaan een nieuwe woning terug te bouwen. Hiertoe zijn de voormalige agrarische opstallen gesloopt en is het perceel geheel vrij van bebouwing gemaakt. Op deze wijze kan het oude woonperceel weer worden hersteld, zie de uitsnede van de historische kaart uit 1895.



Om dit te kunnen realiseren dient conform het bepaalde in artikel 6.9 van de Verordening ruimte een ruimte voor ruimte titel te worden aangekocht. De gesloopte voormalige agrarische bedrijfsgebouwen kunnen hiervoor niet worden ingezet, omdat deze al onderdeel hebben uitgemaakt van een eerdere ruimte voor ruimte overeenkomst.

Gelet hierop is voor deze nieuwe woning een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht

#### *Beeldkwaliteit*

De gemeente Gemert-Bakel heeft een Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Dat Beeldkwaliteitsplan is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen om te bepalen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden. Het beeldkwaliteitsplan richt zich op een goede samenhang van het erf en het omringende landschap.

Voor de locatie is nog geen woning ontworpen door een architect. De volgende in het beeldkwaliteitsplan opgenomen ontwerpvoorwaarden voor woongebouwen zullen worden nageleefd bij het opstellen van een situatieschets en landschappelijke inpassing voor de nieuwe ontwikkeling. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen voorbeelden zullen hierbij als inspiratie worden gebruikt.

#### *Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit*

De provincie wil dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten en nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk te voorkomen. Hierbij is aangegeven dat de door het rijk vastgelegde ladder voor duurzame verstedelijking deel uitmaakt van de afweging rondom zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking borgt dat er een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van nieuwe ontwikkelingen plaatsvindt. Gelet op de bestudeerde jurisprudentie kan worden geconcludeerd dat de toevoeging van één woning niet wordt betiteld als een stedelijke ontwikkeling. De beoogde ontwikkeling past binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als bedoeld in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening.

#### *Milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst, bebouwingsconcentratie*

De agrarische activiteiten op dit perceel zijn al langer gestaakt, de bestemming Agrarisch bedrijf is in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ook niet meer aan dit perceel toegekend. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op deze locatie zijn gesloopt.

In die zin is er nadrukkelijk sprake van milieu en ruimtelijke kwaliteitswinst. In plaats van vier grote agrarische bedrijfsgebouwen komt er één landschappelijk goed ingepaste woning voor terug. Zowel minder steen, als meer groen en geen agrarische bedrijvigheid meer maar een woonfunctie, passend bij de overige direct naastgelegen woonbebouwing.

Rondom de planlocatie zijn reeds meerdere woningen aanwezig, sommige al vele jaren. In hoofdstuk 3 wordt dit nader geduid aan de hand van historische kaarten. Het geheel kan worden aangemerkt als een vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied, of te wel een bebouwingsconcentratie, zoals bedoeld in de Verordening ruimte van de Provincie Noord-Brabant. Het toevoegen van de beoogde nieuwe woning zal bijdragen aan de versterking van deze bebouwingsconcentratie.

Gezien de aard en de schaal van de bebouwingsconcentratie en de ligging in het buitengebied is er absoluut geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

De bebouwingsconcentratie zowel in de huidige als in de nieuwe vorm, passen perfect in het omgevingsbeeld.



Bebouwingsconcentratie Bebouwingscluster Greef/~~Wijk~~  
 Greef 1 Bestaande woning  
 Greef 3 Bestaande woning  
 Greef 4 Bestaande woning  
 Greef 6 nog te bouwen ~~RvS~~ woning Op rood gemarkeerde  
 locatie  
 Locatie Toe te voegen ~~RvS~~ woning geel omlijnd

Bebouwingscluster ~~Wijk~~  
~~Wijk~~ 1 Bestaande woning  
~~Wijk~~ 2 Bestaande woning  
~~Wijk~~ 3 Bestaande woning

Greef en ~~Wijk~~ geheel getransformeerd van agrarische  
 bedrijven naar wonen en golfbaan

De reeds gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen zijn eerder ingezet om een Ruimte voor Ruimte titel te verwerven.

Om de nu geplande woning te kunnen realiseren is een extra ruimte voor ruimte titel aangekocht door initiatiefnemer van de gemeente Gemert-Bakel. De overeenkomst is op 5 juli 2018 ondertekend en gesloten. Deze overeenkomst is als bijlage bijgevoegd.

### 1.2.3 Financiële haalbaarheid

*Planschadevervals- en exploitatieovereenkomst:* Met de initiatiefnemer is een planschade en exploitatieovereenkomst aangegaan.

### 1.2.4 Maatschappelijke haalbaarheid

*Informeren van de buurt:* De initiatiefnemer heeft het gesprek met de buurt aangegaan. Niet gebleken is dat er directe bezwaren zijn tegen de plannen.

## **1.3 Gagelweg 4 in Handel (Herstelwijziging)**

### **1.3.1 Planbeschrijving**

- **Initiatief**

De eigenaar exploiteert op de voormalige boerderij aan de Gagelweg 4 in Handel een recreatiebedrijf met groepsaccommodaties.

Burgemeester en wethouders hebben in 2008 besloten over te gaan tot het starten van een vrijstellingsprocedure ex artikel 19.2 WRO ten behoeve van “Vakantiehoeve Versantvoort” voor het realiseren van de vakantiehoeve.

De vakantiehoeve is daarna in de partiele herziening “Gemert-Bakel Buitengebied, herziening december 2008” vertaald met een recreatieve bestemming. Deze bestemming is daarna overgenomen in het bestemmingsplan “Landgoederen Gemert-Bakel” ten behoeve van de landgoedontwikkeling van de eigenaar van de vakantiehoeve. De vakantiehoeve is onderdeel van het landgoed.

Uiteindelijk is dit plangebied weer opgenomen in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” met een recreatieve bestemming, met een bouwvlak, bouwaanduidingen en de functieaanduiding ‘horeca’. De functieaanduiding ‘horeca’ is toegekend op de bebouwing die voorheen werd omschreven als de ‘slechtweervoorziening en machineloods’. Zie de bijgevoegde situatietekening.

Geconstateerd is dat met name de “schop” en “bakhuis” benut worden voor de ondergeschikte, gerelateerde horeca voor de vakantiehoeve. Nu ligt juist deze functieaanduiding niet op deze bebouwing waardoor de bestaande horeca ter plaatse, nu niet correct is bestemd in het bestemmingsplan. De gemeente wenst dit te wijzigen, door de functieaanduiding op het juiste gebouw: de schop en bakhuis, te situeren.

- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend, als gemeente Gemert-Bakel, sectie P, nummer 202 (gedeeltelijk). De omvang van het plangebied bedraagt ca. 3 hectare.





### 1.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

Aan de Gagelweg 4 in Handel is Vakantiehoeve Versantvoort gevestigd. De entree van de vakantiehoeve ligt aan de Dompthoorn. Na de entree is er een voorerf met bomen. Daar achter ligt de bebouwing, thans bestaande uit de woonboerderij, de voormalige veestal (nu slechtweervoorziening) en de materiaal- en opslagloods en het verblijfspaviljoen De Hooischuur alsmede in historische stijl gebouwde bijgebouwen bakhuis en schop. Tevens zijn er drie groepsaccommodaties. De vakantiehoeve is landschappelijke ingericht. De inrichting ziet er verzorgd en aantrekkelijk uit.

#### *Herstelwijziging*

De functieaanduiding 'horeca' is in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 gesitueerd op de machineloods, slechtweervoorziening, paviljoen en voormalige boerderij. De horeca vindt juist plaats in de Schop. Om deze reden wensen we de functieaanduiding op dit gebouw te situeren.

Feitelijk wijzigt er niets, alleen de ondergeschikte horeca, gerelateerd aan de vakantiehoeve wordt mogelijk gemaakt voor het gebouw waar het feitelijk plaatsvindt.

Geconcludeerd wordt dat vanwege het feit dat het niet gaat om een inhoudelijke wijziging, er ook geen gemeentelijke en/of provinciale belangen in het gedrang zijn.

### 1.3.3 Financiële haalbaarheid

*Planschadeverhaals- en exploitatieovereenkomst:* het betreft hier een onjuistheid die is ontstaan bij het bestemmingsplan ontwikkeld door de gemeente. De kosten voor de procedure van deze herstelwijziging blijven voor rekening van de gemeente.



## **1.4 Stippelbergseweg 55 in De Mortel (herstelwijziging)**

### **1.4.1 Planbeschrijving**

- **Inleiding**

Vanaf de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is de woning aan de Stippelbergseweg 55 in De Mortel bestemd als burgerwoning.

- **Plangebied**

De woning is gelegen op het perceel kadastraal bekend, gemeente Gemert, sectie G, nummer 1203. De woning is in 1950 gebouwd. In het verleden is het vergund als zomerhuisje. De woning is gerealiseerd aan de rand van het bosgebied De Stippelberg.

### **1.4.2. Ruimtelijke onderbouwing**

#### *Huidige situatie*

In het verleden is het vergund als zomerhuisje. Echter deze wordt reeds jaren permanent bewoond. In 1998 heeft de eigenaar hier in het kader van het bestemmingsplan een zienswijze ingediend. De gemeenteraad was bij de vaststelling van het bestemmingplan Buitengebied 1998 van mening dat legalisatie van de woning onontkoombaar is, omdat hier al vele jaren permanent gewoond wordt en de situatie nooit gewraakt is. Zij heeft dan ook besloten het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de recreatieve bestemming van het pand te wijzigen in een burgerwoonbestemming.

De woning wordt op dit moment ook nog steeds permanent bewoond. Een woonbestemming is hier dan ook passend.

#### *Herstelwijziging*

Abusievelijk is de, in 1998, toegekende woonbestemming voor deze woning aan de Stippelbergseweg 55 in De Mortel, niet overgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. De bestemming is gewijzigd naar Recreatie. Dit ondanks dat deze woonbestemming sinds 1998 tot op heden wel in het bestemmingsplan was opgenomen en het gebruik van de woning niet is gewijzigd. Er worden nu dan ook geen gewijzigde omstandigheden gezien die leiden tot een andere bestemming dan Wonen.

### **1.4.3. Financiële haalbaarheid**

*Planschadeverhaals- en exploitatieovereenkomst:* het betreft hier een onjuistheid die is ontstaan bij het bestemmingsplan ontwikkeld door de gemeente. De kosten voor de procedure van deze herstelwijziging blijven voor rekening van de gemeente.

# Bestemmingsplan 'Hollevoort 3a in Bakel'

## 2.1. Hollevoort 3a in Bakel (ontwikkeling)

### 2.1.1 Planbeschrijving

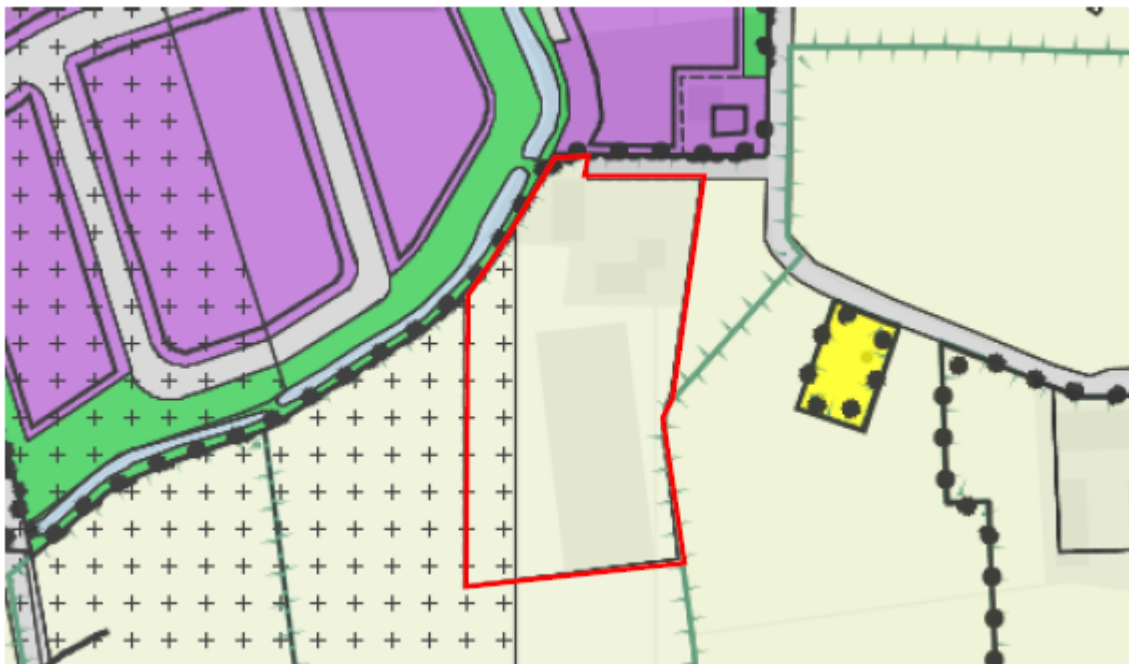
- **Initiatief**

Op 15 december 2010 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' vastgesteld. Dat bestemmingsplan maakte het mogelijk het bestaande bedrijventerrein aan de Hilakker uit te breiden in zuidoostelijke richting. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken zijn er, in verband met de grondvererving, door de gemeente afspraken gemaakt met de eigenaar van het perceel Hollevoort 3a. Dit perceel grenst aan het nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein.

De eigenaar wenst de huidige bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' om te zetten in een be-drijfsbestemming. In 2012 is hiervoor bestemmingsplanherziening voorbereid. Aangezien de eigenaren van de locatie destijds nog niet voornemens waren om binnen afzienbare tijd het agrarisch bedrijf te beëindigen, achtte de gemeenteraad het niet opportuun om dit bestemmingsplan op dat moment al te herzien. Inmiddels wil de eigenaar daadwerkelijk het agrarisch bedrijf op korte termijn beëindigen.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het te ontwikkelen bedrijventerrein Bolle Akker. Het betreft een deel van het perceel Hollevoort 3a. Het noordelijk deel van het perceel wordt omgezet naar een bedrijfsbestemming en is onderdeel van het plangebied. Het overige deel van het perceel behoudt de agrarische bestemming en valt buiten de planbegrenzing. De totale oppervlakte van de van de bedrijfsbestemming, exclusief de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning, bedraagt 5.000 m<sup>2</sup>. Op voorgaande afbeeldingen is gevisualiseerd wat de planbegrenzing is.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010*

### 2.1.2 Ruimtelijke onderbouwing

### Stedenbouwkundige structuur

Aan de Hollevoort staat in de huidige situatie incidenteel bebouwing. Het betreffen voornamelijk enkele (agrarische) bedrijven met bijbehorende bedrijfswoningen. De bedrijfswoningen zijn veelal gesitueerd voor de bedrijfsbebouwing en bepalen het beeld. De aanwezige bedrijfsbebouwing heeft een hoogte die varieert van circa 4 tot 6 meter. De bedrijfswoningen bestaan deels uit twee bouwlagen met een kap, zo ook de bebouwing aan de Hollevoort 3a. De bebouwing is voornamelijk gesitueerd op het noordelijk deel van het perceel en bestaat uit een bedrijfswoning met bijgebouwen en enkele bedrijfsgebouwen en een (boog)kas. Het zuidelijk en westelijk deel van het perceel is grotendeels onbebouwd. Het plangebied grenst aan het in ontwikkeling zijnde bedrijventerrein Bolle Akker. Inmiddels zijn de gronden nabij het plangebied, aan de Houtakker en Hooieeuwsels grotendeels geëffectueerd. De niet-agrarische bedrijfsgebouwen bestaan voornamelijk uit grotere bouwvolumes met een maximale bouwhoogte van 8 meter. In de volgende afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven en is een indicatieve stedenbouwkundige schets van het bedrijventerrein opgenomen.



*Verkavelingsschets met een globale aanduiding van het plangebied (CroonenBuro5)*

### Beeldkwaliteit

Het stedenbouwkundige beeld neemt in kwaliteit toe. Dit doordat het bouwvlak van de nieuwe bedrijfsbestemming in oppervlakte afneemt ten opzichte van de huidige agrarische bestemming. De erfopzet, waarbij de bedrijfsbebouwing achter de voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning is gesitueerd, blijft gehandhaafd. Het bebouwingsmogelijkheden op het erf wordt meer geconcentreerd.

Voor het bedrijfsp perceel wordt 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' van toepassing verklaard.

### Planuitgangspunten

De eigenaar van het perceel Hollevoort 3a is met de gemeente overeengekomen dat de bestaande agrarische bestemming op het noordelijk deel van het perceel wordt omgezet in

een bedrijfsbestemming. Het perceel krijgt deels dezelfde mogelijkheden als de bedrijfsperven op het nieuwe bedrijventerrein. Dit betekent dat inhoudelijk deels wordt aangesloten op het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel' en deels op bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Hierna worden de belangrijkste uitgangspunten opgesomd.

- Op het perceel is één niet-agrarisch bedrijf toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2.
- De bestaande vrijstaande bedrijfswoning is positief bestemd door middel van een aanduiding. In voorliggend geval is er sprake van een vrijstaande bedrijfswoning met bijgebouwen. Deze vrijstaande bedrijfswoning is positief bestemd, inclusief de aanwezige bijgebouwen bij de woning. Op het perceel mag maar één bedrijfswoning aanwezig zijn.
- Het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>. Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat de oppervlakte van de bedrijfsbestemming waarbinnen bedrijfsbebouwing (excl. de gronden van de bedrijfswoning) gerealiseerd mogen worden 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt. Het overige deel van het huidige agrarisch bouwperceel wordt bestemd als 'Agrarisch' zonder bouwvlak.
- Het maximum bebouwingspercentage bedraagt 80%. Het bebouwingspercentage is gekoppeld aan het bestemmingsvlak (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de bedrijfswoning). Het bebouwingspercentage is in dit geval aanvaardbaar omdat de locatie grenst aan bedrijventerrein Bolle Akker (waar hetzelfde bebouwingspercentage geldt) en eerder gemaakte afspraken tussen de eigenaar en de gemeente, ten tijde van de ontwikkeling van het bedrijventerrein.
- De maximale goot- en bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen dient niet meer te bedragen dan 4,5 en 11 meter.
- Het is gewenst een bepaalde ruimte aan te houden tussen de bedrijfsbebouwing en de perceelsgrenzen. Dit is vastgelegd door het bouwvlak enkele meters 'terug' te leggen ten opzichte van de perceelsgrens. Hierdoor kan de Fabrieksloop worden ingepast en kan worden voldaan aan de voorschriften met betrekking tot brandveiligheid. De uitgangspunten die hierbij zijn gehanteerd komen overeen met de mogelijkheden in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel'.
- Qua beeldkwaliteit en inrichting van het perceel worden dezelfde uitgangspunten gehanteerd als voor het buitengebied (Beeldkwaliteitsplan Buitengebied).
- Voor de ontsluiting van het perceel wordt gebruikgemaakt van de bestaande inrit. Er wordt geen nieuwe inrit gerealiseerd, waardoor de ontsluitingsstructuur zal veranderen.

Deze uitgangspunten zijn vertaald in de regels en een verbeelding van dit bestemmingsplan. Daarnaast zijn de algemene regels, afwijkingsmogelijkheden en dergelijke zo veel mogelijk overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'.

### **2.1.3 Financiële haalbaarheid**

*Planschadevervals- en exploitatieovereenkomst:* met de eigenaar is een planschadeovereenkomst aangegaan. Omdat het geen bouwplan betreft op grond van de grondexploitatiewet is geen aanvullende grondexploitatieovereenkomst gesloten. De kosten voor dit plan worden door de gemeente gedragen en komen ten laste van de exploitatie van het bedrijventerrein Bolle Akker.

### **2.1.4. Maatschappelijke haalbaarheid**

*Informeren van de buurt:* Conform de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zijn de direct omwonenden/ belanghebbenden geïnformeerd over de voorgenomen bestemmingswijziging.