

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2016”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Planopzet	4
Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken	5
2.1 Ruimtelijke onderbouwing	5
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	14
Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties	15
3.1 Bedrijfskavel Raam ongenummerd Gemert	15
3.1.1 Planbeschrijving.....	15
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	15
3.1.4 Uitvoerbaarheid.....	16
3.1.5 Financiële haalbaarheid.....	16
3.2 Deel 54 Gemert	17
3.2.1 Planbeschrijving.....	17
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	17
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	17
3.2.4 Uitvoerbaarheid.....	18
3.2.5 Financiële haalbaarheid.....	19
3.3 Diederikstraat 5 Gemert	20
3.3.1 Planbeschrijving.....	20
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	20
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	20
3.3.4 Uitvoerbaarheid.....	21
3.3.5 Financiële haalbaarheid.....	22
3.4 Heuvel 35-37 Gemert	23
3.4.1 Planbeschrijving.....	23
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	23
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	23
3.4.4 Uitvoerbaarheid.....	24
3.4.5 Financiële haalbaarheid.....	25
3.5 Hollevoort 5 Bakel	26
3.5.1 Planbeschrijving.....	26
3.5.2 Besluit	26
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	26
3.5.4 Uitvoerbaarheid.....	27
3.5.5 Financiële haalbaarheid.....	27
3.6 Imhof ongenummerd Gemert	28
3.6.1 Planbeschrijving.....	28
3.6.2 Besluit	28
3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	28
3.6.4 Uitvoerbaarheid.....	29
3.6.4 Financiële haalbaarheid.....	30
3.7 Lankveld 12, 14, 16 en 18 Milheeze	31
3.7.1 Planbeschrijving.....	31
3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	31
3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	31
3.7.4 Uitvoerbaarheid.....	32
3.7.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	32
3.8 Oudestraat ongenummerd Gemert	33
3.8.1 Planbeschrijving.....	33
3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	33
3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	33
3.8.4 Uitvoerbaarheid.....	34
3.8.5 Financiële haalbaarheid.....	35
3.9 Pandelaar 4 Gemert	36

3.9.1 Planbeschrijving.....	36
3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	36
3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	36
3.9.4 Uitvoerbaarheid.....	37
3.9.5 Financiële haalbaarheid.....	39
3.10 Ripsestraat 6 De Rips.....	40
3.10.1 Planbeschrijving.....	40
3.10.2 Besluiten college gemeente Gemert-Bakel en uitspraak Raad van State.....	40
3.10.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	40
3.10.4 Financiële haalbaarheid.....	41
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	42
4.1 Algemeen.....	42
4.2 Verbeelding	42
4.3 Planregels	42
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	43
5.1 Exploitatieplan	43
5.2 Planschade.....	44
Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	45
6.1 Overleg en inspraak	45
6.1.1 Inspraak	45
6.1.2 Overleg.....	45
6.1.3 Vaststellingsprocedure.....	45
6.2 Vooroverleg.....	45
6.3 Ontwerp bestemmingsplan	45
6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	45
6.4 Vaststelling bestemmingsplan.....	45

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 2016”.

Ontwikkellocaties:

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

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 onderbouw 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 onderbouw

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"¹ 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 rijkswaarswegen. 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 ordening²:

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)³:

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^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e 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)⁴

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 aaneengesochte 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**

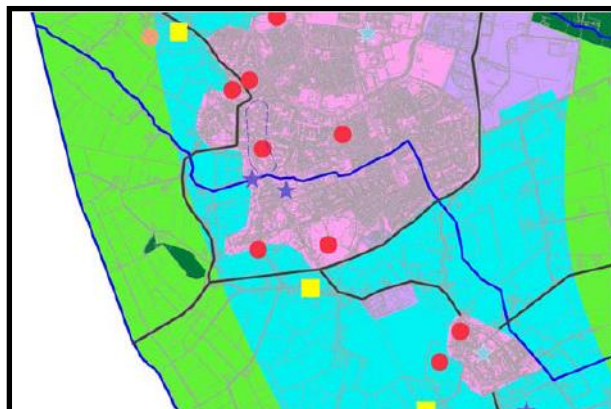
Regionaal woningbouwprogramma⁵

De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. De komende jaren worden er gemiddeld 100 woningen per jaar gebouwd binnen de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁶

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 Gemert-Bakel 2016-2020⁷

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze

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 31 mei 2016 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. *Passende en betaalbare woningen*

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijs categorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. *Adequate huisvesting doelgroepen*

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- Ouderen en zorgbehoevenden
- Starters
- Statushouders
- Arbeidsmigranten
- Woonwagenbewoners.

3. *Duurzaamheid*

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. *Gezonde woonomgeving*

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

5. *Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- 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 woningbouw⁸

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.

• **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 Beschermde 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.

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

• 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 industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. 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 wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. 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 (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) 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 m³) 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)⁹. 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 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

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

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 (m²) 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 haalbaar 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 Bedrijfskavel Raam ongenummerd Gemert

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

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

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Verzoeken binnen het stedelijke gebied, voor zover wordt voldaan aan het geldende beleid en die betrekking hebben op activiteiten voor bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein, zijn gemandateerd aan de medewerkers van team Vergunningen en Toezicht mits er geen overschrijding van de toegestane milieucategorie plaatsvindt. Eerder is ambtelijk ingestemd met het principeverzoek.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie: tot op heden is het plangebied niet ingevuld met bedrijvigheid maar is er sprake van een braakliggend terrein. Onderliggend plan heeft tot doel de bouw- en gebruiksmogelijkheden ter plaatse te verruimen zodat beter ingespeeld kan worden op de marktbehoefte. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

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

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

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

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Natuurwaarden:

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

Stedenbouw: tussen het plangebied en de Oost-Om ligt een sloot met groen en bomen. Doordat het groen en de bomen worden verwijderd en de bestaande heggenstructuur wordt doorgetrokken, is het stedenbouwkundig verantwoord om de bebouwing iets dichter naar de weg te situeren. Er zal echter minimaal 3m¹ afstand tussen de gevel en de perceelgrens over moeten blijven.

Verkeer:

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

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

3.1.5 Financiële haalbaarheid

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

3.2 Deel 54 Gemert

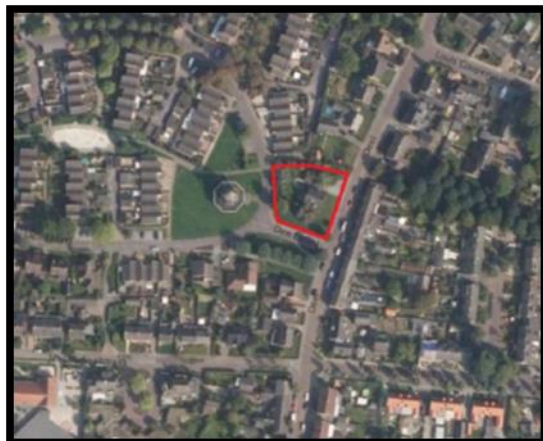
3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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

- **Plangebied**

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



3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

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

Milieuaspecten:

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

Molenbiotoop: het plan voorziet in de ontwikkeling van 4 woningen bestaande uit één woonlaag (= 5m¹). De bouwhoogte blijft daarmee binnen het maximum van 5m¹.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: het plangebied bevindt zich niet in de nabijheid van een beschermd gebied. Naar aanleiding van de resultaten van het flora & fauna onderzoek wordt nader onderzoek geadviseerd. Deze onderzoeken worden in de geadviseerde perioden uitgevoerd. Bij de sloopmelding en aanvraag omgevingsvergunning zal het nader onderzoek worden ingediend;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er in de omgeving al veel groen aanwezig is, wordt de voorgestelde norm losgelaten.

Stedenbouw:

De toekomstige bebouwing zal het zicht op de molen moeten respecteren en waar mogelijk moeten verbeteren. Dit kan gerealiseerd worden door het toestaan van een beperkte bouwhoogte en te kiezen voor een compacte bouwvorm waarbij zoveel mogelijk tegen de bestaande kavels aan gebouwd wordt. Daarmee wordt de entree van Den Elding vrij gehouden van bebouwing zodat het zicht op de molen behouden blijft.

Verkeer: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen¹⁰ bij iedere nieuwe woning. Als gevolg van dit plan zijn daarom (4 x 2,2 parkeerplaatsen =) 8,8 parkeerplaatsen nodig. Ten behoeve van dit plan worden 6 parkeerplaatsen gesitueerd op de groenstrook van de gemeente. Hiermee wordt afgeweken de parkeerbeleidsnota. Het beleid geeft aan dat wanneer niet voldaan wordt aan de parkeernorm met het parkeerfonds de parkeerverplichting kan worden afgekocht middels een storting in het parkeerfonds.

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

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

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

3.2.5 Financiële haalbaarheid

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

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

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

3.3 Diederikstraat 5 Gemert

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

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

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

- 'Waarde - Archeologie 4': dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden;
- 'Waarde - Archeologie 5': dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

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

Milieuaspecten:

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

Natuurwaarden:

- flora en fauna: naar aanleiding van de resultaten van het flora & fauna onderzoek wordt nader onderzoek geadviseerd. Deze onderzoeken worden in de geadviseerde perioden uitgevoerd. Bij de sloopmelding en aanvraag omgevingsvergunning zal het nader onderzoek worden ingediend;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Gezien de hoeveelheid groen in de omgeving (speeltuin) heeft het college van burgemeester en wethouders ervoor gekozen geen extra groenvoorziening op te nemen in het plangebied.

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

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

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

3.3.5 Financiële haalbaarheid

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

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

3.4 Heuvel 35-37 Gemert

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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

- **Plangebied**

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



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

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

Beeldkwaliteit: niet van toepassing.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

Beeldkwaliteit en stedenbouw: het bouwplan bestaat uit een blok van twee halfvrij staande woningen. De woningen mogen bestaan uit één of twee bouwlagen met zadeldak met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6m¹ en 10m¹. Hiermee sluiten de woningen aan op de bestaande woningen aan de Heuvel. Beide woningen hebben een vrijstaande garage/berging.

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

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het plangebied ligt binnen de richtafstand van het bedrijf Heuvel 51-51a waar een grondgebonden agrarisch bedrijf gevestigd is. Dit betreft een meldingsplichtig tuinbouwbedrijf. Een dergelijke meldingsplicht heeft over het algemeen voorschriften op de meest nabij gelegen woningen. De omliggende woningen zullen daarom de nieuw op te richten woningen voldoende beschermen. Het project vormt geen nadere belemmering voor dit bedrijf;
- bodem: door Milon is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin zijn twee vormen van vervuiling aangetroffen:
 - o ten zuiden van het gebouw zijn mengingen met puin, bakstenen en/of kolengruis aangetroffen. Deze mengingen vormen geen belemmering voor het plan;
 - o aan de noordzijde van het plangebied is een verhardingslaag met zinkassen aangetroffen. Milon adviseert om middels een nader bodemonderzoek vast te stellen wat de mate, ernst en omvang van de verontreiniging is. Dit onderzoek (al of niet gevolgd door sanering) zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen;
- geluid:
 - o verkeerslawaai: de Heuvel beschikt over een 30 km/u regime. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoeksplicht bij 30 km/u wegen;
 - o industrielawaai: het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezondeer industrieterrein. Er is daarom geen akoestisch onderzoek nodig;
- geur: het plangebied ligt in twee zones met een achtergrondbelastingen van 0,0 tot 3,0 OuE/m³ en 3,1 tot 7,4 OuE/m³ hetgeen respectievelijk overeenkomt met de leefklimaten

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

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

Natuurwaarden:

- flora en fauna: door Staro Natuur en buitengebied is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Staro concludeert dat niet is uit te sluiten dat in de bestaande bebouwing verblijfsplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Men adviseert daarom een vervolgonderzoek uit te voeren. Het vervolgonderzoek naar vleermuizen zal in het kader van de sloop van de bestaande bebouwing worden uitgevoerd, waarna eventueel compenserende of mitigerende maatregelen worden genomen. Daarnaast concludeert Staro dat het plangebied mogelijk wordt gebruikt als leefgebied van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor zijn geen mitigerende maatregelen noodzakelijk;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Het plan voldoet hier niet aan. Voor het plan is maatwerk geleverd. Na realisatie van de woningen wordt nieuwe erfbeplanting aangebracht. Tevens wordt vóór de woonpercelen een nieuwe boom geplant die de bestaande laanstructuur aan de noordzijde van de Heuvel versterkt.

Verkeer: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen¹¹ bij iedere nieuwe woning. De twee woningen beschikken elk over twee parkeerplekken op eigen terrein. Hiermee wordt afgeweken van het gemeentelijk parkeerbeleid. Er is echter wel sprake van een afname van de parkeerdruk in vergelijking met de bestaande situatie.

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

3.4.5 Financiële haalbaarheid

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

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

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

3.5 Hollevoort 5 Bakel

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

Het plan is gelegen op het bedrijventerrein ‘Bolle Akker’ in Bakel’. De locatie is kadastraal bekend als BKL02, sectie: N nummer: 524.

3.5.2 Besluit

Verzoeken binnen het stedelijke gebied, voor zover wordt voldaan aan het geldende beleid en die betrekking hebben op activiteiten voor bedrijfsfuncties op een bedrijventerrein, zijn gemandateerd aan de medewerkers van team Vergunningen en Toezicht mits er geen overschrijding van de toegestane milieucategorie plaatsvindt. Eerder is ambtelijk ingestemd met het principeverzoek.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als ‘Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied’. Stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen deze structuur. Om het plan binnen de Verordening ruimte te kunnen verantwoorden dient een herbegrenzing plaats te vinden waardoor het ‘Besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied’ van toepassing is. Voor onderliggende locatie is deze aanpassing ook logisch omdat als gevolg van het onderliggende bestemmingsplannen

(= “Bedrijventerrein Bolle Akker, Bakel” en “Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013”) al sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hiervoor dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure herbegrenzing worden gestart conform de Verordening ruimte.

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

Gemeentelijk beleid

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

Woningbouwprogramma: er worden in het plan geen wooneenheden toegevoegd.

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

Welstand: voor het gebied is geen welstandstoets van toepassing.

Beeldkwaliteit: niet van toepassing.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Milieuaspecten:

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

Natuurwaarden:

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

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

3.5.5 Financiële haalbaarheid

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

3.6 Imhof ongenummerd Gemert

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

De gronden zijn kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie K, nummer 3314. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 525m².

3.6.2 Besluit

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

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Beeldkwaliteit: niet van toepassing.

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 2.500m². Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

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

Natuurwaarden:

- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Hier wordt aan voldaan;
- natuurwaarden: Staro Natuur en buitengebied uit Gemert heeft een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Staro concludeert dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het plan mits het verwijderen of snoeien van begroeiing buiten het broedseizoen plaatsvindt.

Luchtvaartverkeerzone: het plangebied ligt op een afstand van 10.860m¹ tot het radarsysteem. De hoogte van bouwwerken binnen het plangebied mag maximaal 96m¹ boven N.A.P. (= ± 80m¹ boven maaiveld) bedragen. Het bouwplan blijft daar ruimschoots onder.

Milieuaspecten:

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

- *Verkeer:*
 - o parkeren: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen¹² bij iedere nieuwe woning. Ten behoeve van het plan worden twee parkeerplaatsen op het eigen terrein gerealiseerd;
 - o verkeersbewegingen: de verkeersaantrekkende werking door het toevoegen van één woning bedraagt gemiddeld 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De beperkte toename kan zonder meer via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.

- *Water:* het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). Het plan bestaat uit ± 230m² verharding Omdat de toename van het verharde oppervlak minder 2.000m² bedraagt, stelt het waterschap geen eisen aan de wijze van verwerken van het hemelwater. Desondanks moet het hemelwater worden verwerkt om 'natte voeten' te voorkomen. Daarom wordt het hemelwater geïnfiltreerd middels ondergrondse- of bovengrondse voorzieningen met een overstort naar het openbaar gebied van de Imhof.

3.6.4 Financiële haalbaarheid

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

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

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

3.7 Lankveld 12, 14, 16 en 18 Milheeze

3.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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

- **Plangebied**

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



3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan een gezamenlijk verzoek tot bestemmingswijziging van groenstroken, kadastraal bekend als BKL02 C 2071 t/m 2074, naar 'wonen' zonder vergroting van het bouwvlak¹³. Als gevolg hiervan gaan de groenstroken onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan dan wel vergunningsvrij.

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: niet van toepassing

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beeldkwaliteit: niet van toepassing.

3.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemwerkzaamheden (door bouwen of anderszins) met een diepte van meer dan 40 cm onder maaiveld over een oppervlakte van meer dan 250m². De dubbelbestemming 'Waarde –archeologie 3' wordt overgenomen. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

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

Luchtvaartverkeerzone: de gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ke zoning wordt overgenomen.

Milieuaspecten:

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

Water: het betreft reststroken die geen deel uitmaken van “vloeivelden” bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

3.7.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

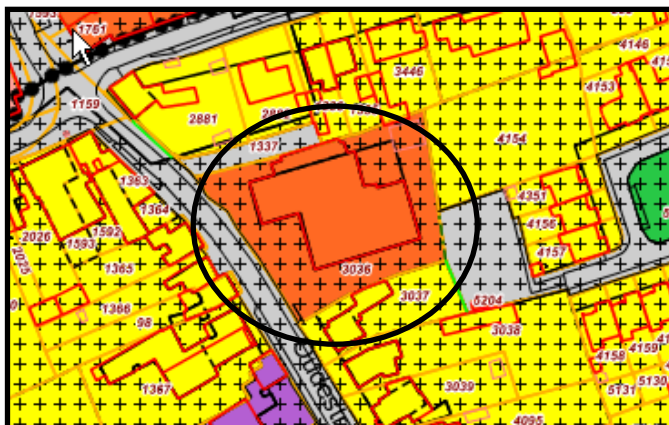
Grondexploitatieovereenkomst: niet van toepassing.

3.8 Oudestraat ongenummerd Gemert

3.8.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

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

3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

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

Beeldkwaliteit: niet van toepassing.

3.8.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek benodigd is. Met dit plan worden de genoemde waarden niet overschreden.

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

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving van het plangebied zijn drie bedrijven aanwezig:
 - Oudestraat 5; wonen met bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2; maximale richtafstand 30 m. De woning aan de Oudestraat 7 ligt op een kortere afstand van dit bedrijf dan de nieuwe woningen komen te liggen. De realisatie van de nieuwe woningen levert daarom geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor dit bedrijf op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen;
 - Oudestraat 13; herberg; maximale richtafstand van 10m¹. De nieuwe woningen in het plangebied zijn niet gelegen binnen de richtafstand van 10m¹. Dat levert voor dit horecabedrijf geen beperking in de bedrijfsvoering op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen;
 - Oudestraat 19; bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2; maximale richtafstand 30m¹. De woningen aan de Oudestraat 13 en 14 liggen op korter afstand van dit bedrijf dan de nieuwe woningen komen te liggen. De realisatie van de nieuwe woningen levert daarom geen extra beperking in de bedrijfsvoering voor dit bedrijf op. Tevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering;
- bodem: door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het plangebied als "verdacht" kan worden beschouwd. Gelet op de aard en de mate van verontreiniging, bestaat er echter géén reden voor een nader onderzoek;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de buurt van het plangebied geen inrichtingen of transportroutes aanwezig zijn die vanuit het aspect externe veiligheid een belemmering voor de ontwikkeling met zich meebrengen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar;
- geluid: de Oudestraat beschikt over een 30 km/u regime. In het kader van de wet Geluidhinder (Wgh) is er geen onderzoeksplicht bij 30 km/u wegen;
- geur:

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

Natuurwaarden:

- inrichtingsplan: voor de nieuwe woningen en de bijbehorende voorzieningen is een inrichtingsplan opgesteld;
- flora en fauna: door Staro Natuur en buitengebied is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Staro concludeert o.a. dat:
 - het plangebied op beperkte schaal als foerageergebied functioneert. Negatieve effecten van broedende vogels kunnen worden voorkomen door eventuele kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren;
 - een nader onderzoek wordt uitgevoerd om vast te stellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen in de woonboerderij aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Voor het plan is maatwerk geleverd.

Verkeer:

- parkeren: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen¹⁴ bij iedere nieuwe woning. Aan deze norm wordt voldaan;
- verkeersbewegingen: de verkeersaantrekkende werking als gevolg van dit plan bedraagt gemiddeld 82 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De beperkte toename kan via de bestaande infrastructuur worden afgewikkeld.

Water: het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). De totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt 2.667m². Als gevolg hiervan dient binnen het plangebied een waterberging met een omvang 114m³ worden opgenomen.

3.8.5 Financiële haalbaarheid

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

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

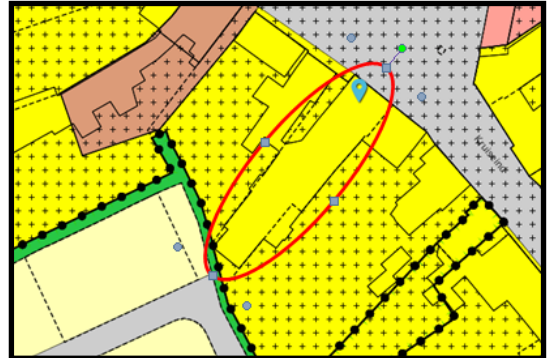
14. Waarvan 1,0 parkeerplaats op eigen terrein en 1,2 parkeerplaatsen in het openbaar gebied.

3.9 Pandelaar 4 Gemert

3.9.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het woonhuis/café¹⁵ en aangrenzende horecazaal wil deze vervangen door 4 woningen. Ten behoeve daarvan wordt het woonhuis/café verbouwd tot 2 woningen en wordt de horecazaal afgebroken en vervangen door twee nieuwe woningen. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

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

3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

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

15. Nu tijdelijk in gebruik als kunstgalerie.

Gemeentelijk beleid

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

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

Welstand: welstandszone 2.

Beeldkwaliteit: niet van toepassing

3.9.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

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

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

Natuurwaarden:

- *flora en fauna:* Staro Natuur en Buitengebied heeft medio mei 2016 een QuickScan natuurwaarden uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - o het plangebied op beperkte schaal als foerageergebied functioneert. Negatieve effecten van broedende vogels kunnen worden voorkomen door eventuele kap of snoei van bomen en/of struiken buiten het broedseizoen uit te voeren;
 - o een nader onderzoek moet worden uitgevoerd om vast te stellen of er verblijfplaatsen van vleermuizen in het winkelpand aanwezig zijn en welke vervolgstappen eventueel nodig zijn;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in deze situatie niet gehaald. Daar staat tegenover dat bebouwing (de zaal) wordt gesloopt en deze ruimte deels als tuin wordt ingericht. Dat is een kwaliteitsverbetering die vanaf de openbare ruimte beleefd wordt. De erfscheiding wordt vormgegeven middels een groene haag zodat de beleefbaarheid van deze cultuurhistorische omgeving een impuls krijgt.

Molenbiotoop: de twee woningen aan de achterzijde van het terrein zijn ondergeschikt en hebben een "schuurkarakter". Dit uit zich ook in de bouwhoogte, die met de hoogte van 8m¹ ruimschoots onder de gestelde maximale bouwhoogte van 9m¹ blijft.

Milieuaspecten:

- bodem: door Archimil is medio mei 2016 bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt o.a. geconcludeerd dat:
 - o dat de grond uit de bovenlaag (0,08-1,18 m-mv) licht verontreinigd is met minerale olie en PAK's. Naar aanleiding daarvan wordt geadviseerd een aanvullend onderzoek uit te voeren danwel afspraken te maken omtrent uitvoering van de herontwikkeling van de onderzochte locatie;
 - o het grondwater is licht verontreinigd met barium. Gelet op de aangetroffen concentratie aan barium in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk;
- externe veiligheid: het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Vanuit het aspect externe veiligheid worden dan ook geen belemmeringen voorzien;
- geluid: de voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde wordt vastgesteld;
- geur:
 - o de indicatieve achtergrondbelasting voor het betreffende gebied is maximaal 3 Ou. Dit is ruim lager dan de maximaal toelaatbare waarde conform het beleid van 11 Ou. Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat;
 - o voorgrondbelasting: in de directe omgeving liggen geen agrarische bedrijven waarvan de contour van de voorgrondbelasting over de te ontwikkelen locatie loopt. Aan de Pandelaar 30 ligt een agrarische bedrijf met odeur units en vaste afstanden. De vaste afstand die geldt voor een woning binnen de bebouwde kom is 100m¹. De vaste afstand is groter dan de geurcontour en is daarmee leidend. Omdat er reeds bestaande woningen binnen 100m¹ van het agrarisch bedrijf liggen is er sprake van een overbelaste situatie. In het kader van de omgekeerde werking mag er dan ook vanuit de stal of het emissiepunt worden gerekend. De afstand van de stal tot de bouwlocatie is 110m¹;
- luchtkwaliteit: onderhavig initiatief maakt de bouw van 3 nieuwe woningen mogelijk (exclusief de bestaande woning bij het voormalig café). Het aantal toe te voegen woningen ligt ver beneden de drempel (1.500 woningen op één ontsluitingsweg);
- milieuzonering: aan de Pandelaar 68 ligt een autospuitbedrijf. Omdat dit bedrijf op ruim 300m¹ afstand ligt heeft het geen invloed op het plangebied. Hiermee kan gesteld worden dat onderhavig initiatief uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering.

Verkeer:

- parkeren: conform de geldende 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen¹⁶ bij iedere nieuwe woning. Het gemeentelijk parkeerbeleid stelt ook dat bij verandering van functie gesaldeerd kan worden. De oude functie betrof wonen en een horecagelegenheid welke reeds in de omgeving is verdisconteerd. Als gevolg daarvan worden 4,4 parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd;
- ontsluiting: een ontsluiting aan de achterzijde van de achterste woning is enkel mogelijk voor fietsers en voetgangers.

Water: het water dient binnen het plangebied worden opgevangen en geïnfiltreerd (en waar nodig vertraagd afgevoerd). De totale hoeveelheid verhard oppervlak binnen het plan bedraagt 484m². Als gevolg hiervan dient binnen het plangebied een waterberging met een omvang 40,5m³ worden gerealiseerd. Binnen het plangebied is daarvoor voldoende ruimte aanwezig.

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

3.9.5 Financiële haalbaarheid

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

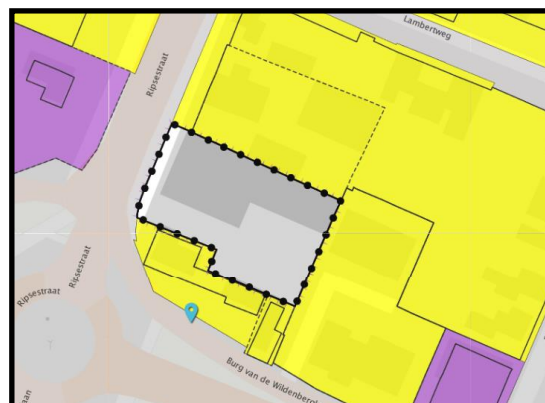
Grondexploitatieovereenkomst: de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

3.10 Ripsestraat 6 De Rips

3.10.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

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

3.10.2 Besluiten college gemeente Gemert-Bakel en uitspraak Raad van State

- **Uitspraak Raad van State**

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

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

3.10.3 Ruimtelijke onderbouwing

DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING IS OPGENOMEN IN DE BIJLAGE.

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

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

BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

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

3.10.4 Financiële haalbaarheid

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

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 1000m² 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 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

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 procedure 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 planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten conform artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening.

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

Waterschap Aa en Maas heeft op 28 juli 2016 de volgende reactie gestuurd:

- Hollevoort 5 Bakel: Het plangebied grens aan de oostzijde aan een A-waterloop (zie bijlage). A-waterlopen zijn hoofwaterlopen binnen het regionale watersysteem. Deze worden onderhouden door of namens het waterschap. Naast een A-waterloop is aan beide zijden een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig. Deze stroken dienen vrij van obstakels te zijn. Het is voor mij niet duidelijk deze onderhoudsstrook zich verhoudt tot het plangebied. Mocht de onderhoudsstrook zich binnen het plangebied bevinden dan verzoek ik u deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop.

De provincie Noord-Brabant heeft op 4 augustus 2016 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.