

**Ruimtelijke onderbouwing  
ten behoeve van het  
legaliseren van een woning aan Binnendoor 18  
te Gemert**



## Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
Rijksbeleid	3
- Nota Ruimte	3
- Wet Ruimtelijke Ordening	4
- Nationaal waterplan	4
- Duurzaam waterbeheer 21 <sup>e</sup> eeuw	4
Provinciaal beleid	5
- Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	5
- Verordening Ruimte	5
Gemeentelijk beleid	6
- Gemeentelijk woningbouwprogramma	6
- Structuurvisie plus	6
Bestemmingsplan	6
- Vigerend bestemmingsplan	6
- Bestuurlijk standpunt college van B&W	7
Gebieds- / projectoriëntatie	8
- Natuur en landschap	8
- Geurhinder veehouderijen	8
- Milieu (luchtkwaliteit)	8
- Gemeentelijk luchtkwaliteitsplan	8
- Milieu (water)	9
- Milieu (geluid)	9
- Cultuurhistorie	10
- Stedenbouw	10
- Verkeer	10
Financiële aspecten	11
Planstukken	11
Afweging	11
- Conclusie	11

## **Inleiding**

De gemeente Gemert-Bakel heeft het verzoek gekregen medewerking te verlenen aan het legaliseren van een woonhuis op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 4076. Het verzoek past niet binnen het ter plekke geldende bestemmingsplan. Qua maatvoering voldoet de woning aan de maatvoering zoals die in het bestemmingsplan wordt voorgeschreven. Middels een wijzigingsprocedure kan medewerking verleend worden aan dit verzoek. Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing zal duidelijk worden dat het legaliseren van het woonhuis voor de gemeente aanvaardbaar is en dat medewerking aan dit verzoek kan worden verleend.

## **Rijksbeleid**

### Nota Ruimte:

In deze nota zijn de inrichtingsvraagstukken van Nederland vastgelegd die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Daarbij zijn de hoofdlijnen van beleid weergegeven middels de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS). Het Rijk streeft naar een bundelingstrategie voor het stedelijk gebied, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Zo zal het wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden. Op basis van realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing:

- Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten: nieuwe functies of bebouwing dienen groten deels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte, die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient zo veel mogelijk behouden te blijven;
- Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid: er wordt gestreefd naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming;
- Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem: achterliggend doel hierbij is het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Dit plan: de bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing.

### Wet Ruimtelijke Ordening:

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 (SVBP2008), moet worden opgesteld.

Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) opgesteld.

### 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 welvend 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.

### Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e 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):

Deze structuurvisie staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. “Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij”. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze nieuwe structuurvisie:

- Samenwerking binnen en tussen de dorpen met omliggende gemeenten en steden én met de (sociale) partners;
- Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid;
- Concentratie maatschappelijke voorzieningen: gestreefd wordt naar het (logisch) samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen, ruimtelijk en financieel dat duurzaam is of op termijn duurzaam wordt;
- Verbetering van bestaande karakteristieken en structuren. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

### Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijft echter actueel en ongewijzigd, zoals het principe van: concentratie van verstedelijking én het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

Dit plan: in de SRVO is de planlocatie bestemd als: ‘kernen in het landelijk gebied’. hierin wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen ten behoeve van wonen, werken en voorzieningen.

### Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘ecologische hoofdstructuur’ van belang. Op de kaart ‘stedelijke ontwikkeling’ worden het ‘bestaand stedelijk gebied en de ‘zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouwmogelijkheden in het ‘bestaand stedelijk gebied’ worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden.

Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard.

Dit plan: op de kaart ‘stedelijke ontwikkeling’ is de locatie opgenomen in ‘het bestaand stedelijk gebied: kernen in landelijk gebied’. Onderliggende regels in de verordening zijn hierop van toepassing.

## Gemeentelijk beleid

V.w.b. het gemeentelijk ruimtelijk beleid dient o.a. te worden getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie 'Structuurvisie plus' het gemeentelijk woningbouwprogramma en het vigerend bestemmingsplan.

## Gemeentelijk woningbouwprogramma

Het bouwplan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma van de gemeente Gemert-Bakel. Dit betekent dat per jaar hiervoor ruimte is gereserveerd in het woningbouwprogramma. Onderhavig verzoek is opgenomen in het woningbouwprogramma en voldoet derhalve aan het gemeentelijk beleid ten aanzien van woningbouw op inbreidingslocaties. Het plan is daarmee ook passend in het regionaal woningbouwprogramma.

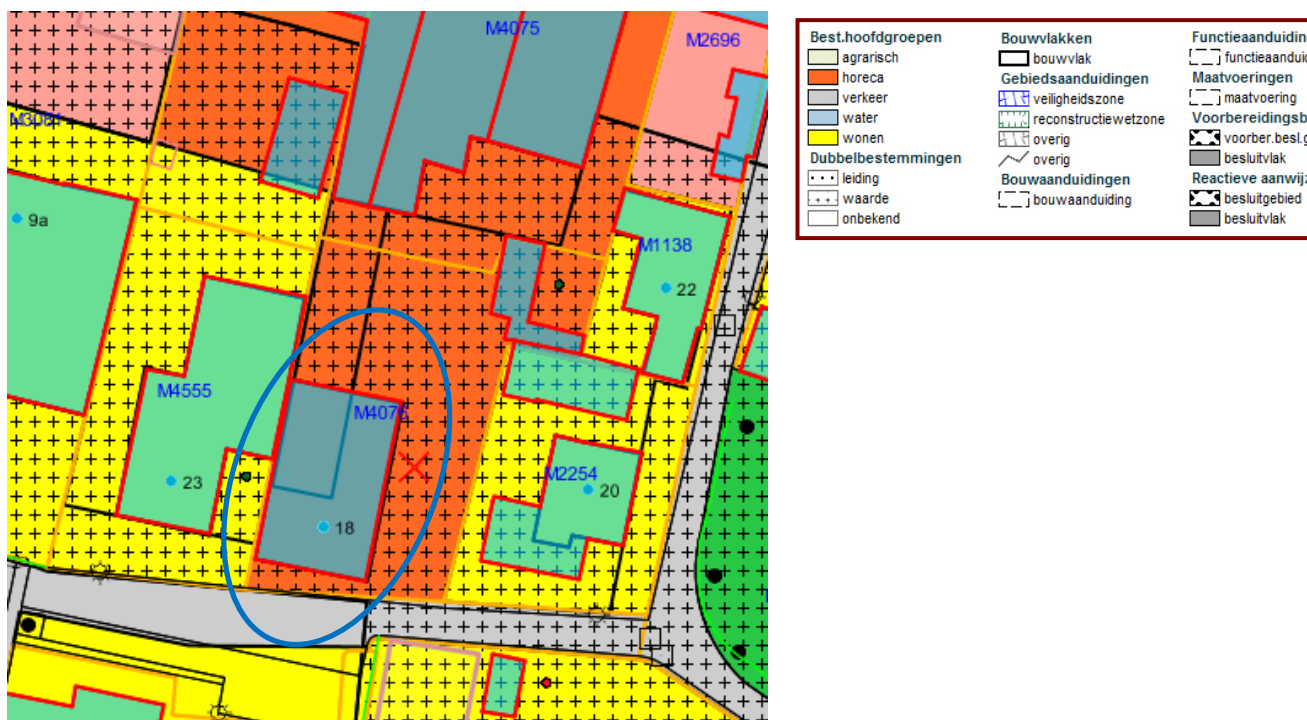
## Structuurvisie plus

De gemeentelijke structuurvisie 2010-2020 stuurt aan op het huisvesten van jonge en oude mensen. Ook levensloopbestendig is een onderwerp wat terug komt in de visie. Het plan: de te legaliseren woning is een woning met voorzieningen zoals slapen op de begane grond.

## Bestemmingsplan

### Vigerend bestemmingsplan

Voor onderliggende perceel geldt het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert', zoals vastgesteld door de gemeenteraad, d.d. 29 juni 2011. Hiervoor geldt de bestemming Horeca met de gebiedsaanduiding "Wro-zone – wijzigingsgebied 2".



Figuur: Bestemmingsplanmatige situatie

### Bestuurlijk standpunt college van B&W

In de vergadering van 2 oktober 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking aan onderhavig verzoek te verlenen en hiervoor een bestemmingsplan procedure op te starten.

### **Gebieds / projectoriëntatie**

#### Natuur en landschap

De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied. Raadpleging van de Nationale Databank Flora en Fauna wijst uit dat er geen belemmeringen zijn.

Dit plan: Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Een ontheffing van de Flora en faunawet is niet nodig.

#### Geurhinder veehouderijen

Dit plan: met betrekking tot de Wet Geurhinder en Veehouderij zijn in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven gelegen. Derhalve wordt voldaan aan de Wet Geurhinder en Veehouderij en is nader onderzoek niet vereist.

#### Milieu (luchtkwaliteit)

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant.

De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven.

#### Gemeentelijk luchtkwaliteitplan

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. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m<sup>3</sup>) een 'betekend' 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 betekenende mate bijdragen'.

Dit plan: het voorgenomen plan omvat het legaliseren van een woning, wat als bijdrageneutraal kan worden aangeduid. Tevens is het plangebied niet gelegen nabij een autosnelweg of wegen met intensieve verkeersbelasting, waardoor aangenomen kan worden dat de fijnstofconcentratie niet wordt overschreden, ten aanzien van een gezond leefklimaat. Het voorgenomen plan voldoet derhalve aan de Wet Luchtkwaliteitseisen, waardoor verder onderzoek niet is vereist. Het "besluit niet in betekenende mate" van toepassing.

#### Milieu (water)

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ( $T=25$ ) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak ( $m^2$ ) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.

Dit plan: Het betreft een bestaande situatie, waarbij het hemelwater is aangesloten op het gescheiden gemeentelijk rioleringsstelsel.

#### Milieu (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.

Dit plan: een woning is een geluidsgevoelig object. De weg Binnendoor is 30 km-zone, nader onderzoek naar geluidshinder t.g.v. verkeerslawaai niet vereist. Ook industrielawaai vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

### 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 terstond 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.

Dit plan: Er vinden geen verstoring van de bodem plaats. Het betreft een legalisatie van een bestaande situatie. Bovendien is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming "waarde – archeologie 5" opgenomen, wat betekent dat er tot 2500m<sup>2</sup> grondverstoring geen onderzoeksplicht is.

### Stedenbouw

De woning is net als de naastgelegen woning uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap en de stedenbouwkundige heeft positief geadviseerd.

Dit plan: het voldoet aan de uitgangspunten en regels van bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011.

### Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient te voldoen aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning.

Dit plan: Op het perceel zijn 2 parkeerplaatsen gerealiseerd, waardoor het plan voldoet aan de norm.

## **Financiële aspecten**

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling omtrent het financiële aspect is het eventueel verhalen van plankosten. In principe dient bij vaststelling van het ruimtelijke besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van afdeling '6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan besloten worden geen exploitatieplan vast te stellen indien:

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
2. het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is, en het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Dit plan: het onderhavige plan betreft een particulier initiatief. Alle kosten, risico's zullen voor rekening komen van de initiatiefnemer. Dit geldt eveneens, conform de verhaalsovereenkomst welke met de gemeente is gesloten, voor planschadevergoedingen. Het plan wordt verder als economisch uitvoerbaar beschouwd. De gemeente en de grondeigenaren zijn overeengekomen d.m.v. een anterieure overeenkomst afspraken te maken over kosten, conform artikel 6.12 van de Wet Ruimtelijke Ordening. Daar ook afspraken gemaakt zullen worden m.b.t. planschadevergoedingen, is het opstellen van een exploitatieplan niet vereist.

## **Planstukken**

Bij deze ruimtelijke onderbouwing zijn de volgende planstukken opgenomen. Een kadastrale kaart en planregels.

## **Afweging**

Aan het besluit om medewerking aan dit verzoek te verlenen ligt de volgende afweging ten grondslag:

- onderhavig plan voorziet in de legalisatie van 1 wooneenheid,
- onderhavig plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan ter plaatse,
- onderhavig plan komt tegemoet aan gemeentelijk en provinciaal beleid,
- onderhavig plan levert geen nadelige milieutechnische effecten op,
- realisatie van onderhavig plan levert geen problemen van stedenbouwkundige of infrastructurele aard op,
- realisatie van onderhavig plan frustreert geen voor de omgeving belangrijke cultuurhistorische aspecten,
- de waterparagraaf is conform de richtlijnen van het waterschap opgesteld.

## **Conclusie**

Op grond van voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft het college besloten medewerking te verlenen aan het verzoek van aanvrager omtrent het legaliseren van een woning op het perceel kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M nummer 4076, plaatselijk bekend als Binnendoor 18 te Gemert.