

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015”

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	13
Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties	15
3.1 Bernhardstraat 11-13-15 in Bakel	15
3.1.1 Planbeschrijving	15
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	15
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	18
3.2 Binderseind 3, 3a en 3b in Gemert	19
3.2.1 Planbeschrijving	19
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	19
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	19
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
3.3 Doonheide ongen. in Gemert	22
3.3.1 Planbeschrijving	22
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	22
3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	26
3.4 Groeskuilenstraat 41 + 43 - Pr. Verhofstadstraat 1, 3, 5 +7 in Gemert	27
3.4.1 Planbeschrijving	27
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	27
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	27
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
3.5 Milheesestraat 17 in Milheeze	30
3.5.1 Planbeschrijving	30
3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	30
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	30
3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	32
3.6 Oliemolen in Gemert	33
3.6.1 Planbeschrijving	33
3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	33
3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing	33
3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	33
3.7 Ossenstaart/ Kloosterweide ongen. in Milheeze	34
3.7.1 Planbeschrijving	34
3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	34
3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing	34
3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	36
3.8 Pandelaar 30-40 in Gemert	37
3.8.1 Planbeschrijving	37
3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	37
3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing	37
3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	39
3.9 Virmundtstraat 76-82 in Gemert	40
3.9.1 Planbeschrijving	40
3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	40
3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing	40
3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	42
Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving	43
4.1 Algemeen	43
4.2 Verbeelding	43
4.3 Planregels	43
Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid	44
5.1 Exploitatieplan	44
5.2 Planschade	44

Hoofdstuk 6.	Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	46
6.1	Overleg en inspraak.....	46
6.2	Vooroverleg.....	46
6.3	Zienswijzen	46
6.4.	Ambtshalve aanpassingen.....	46

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 en herstelacties (ontwikkellocaties) opgestart. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2015”.

Ontwikkellocaties:

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming
1.	Bernhardstraat 11-13-15, Bakel	Legalisatie meubelzaak	Maatschappelijk	Detailhandel
2.	Binderseind 3, 3a en 3b, Gemert	Legalisatie wonen op de begane grond	Dienstverlening	Wonen op de begane grond
3.	Doonheide ongen. Gemert	Realisatie 1 woning	Agrarisch	Wonen
4.	Groeskuilenstraat- Pr. Verhofstadstraat, Gemert	Resp. 2 + 4 woningen vervangen door 3 en 8 woningen	Wonen	Wonen
5.	Milheestraat 17, Gemert	Bestemmings wijziging	Wonen	Bedrijf-B
6.	Oliemolen, Gemert	Openen bouwvlak	Wonen	Wonen
7.	Ossenstaart/ Kloosterweide Milheeze	Toevoegen 3 woningen	Wonen (max. 2 woningen)	Wonen (max. 5 woningen)
8.	Pandelaar 30-40, Gemert	Realisatie 1 woning	agrarisch	wonen
9.	Virmundstraat 76-82, Gemert	4 woningen vervangen door max. 10 wooneenheden	Wonen (max. 4 woningen)	Wonen (max. 10 wooneenheden)

1.2 Planopzet

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

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

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

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

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

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR): "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"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 rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



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

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder bestaand stedelijk gebied is wordt het volgende 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 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)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 aaneengeschakelde natuurgebieden.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers 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

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant de Verordening Ruimte 2014 vastgesteld. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. Er zijn geen provinciale belangen in het geding bij de vaststelling van onderliggend bestemmingsplan.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁵

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

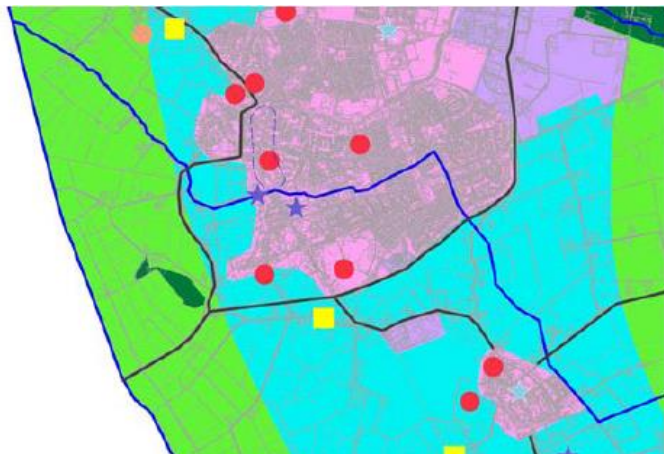
- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul;
- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat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

• **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+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 2009-2015⁷

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

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

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

7. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

waarborgen beoogt de gemeente in te spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

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

Woningbouwprogramma

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

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

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

- Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeersaantrekkende 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 april 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 april 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

UITVOERBAARHEID

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

• **Archeologie**

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

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

• **Cultuurhistorie**

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

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

- **Flora en Fauna**

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

- **Kabels en leidingen**

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

- **Milieuaspecten**

Bodem

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

Externe veiligheid

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

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

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn 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 wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

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

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

Milieuzonering en bedrijven

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

- **Verkeer**

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

- **Water(toets)**

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

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

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

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het

kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

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

Hoofdstuk 3. Ontwikkellocaties

3.1 Bernhardstraat 11-13-15 in Bakel

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Om in de voormalige bibliotheek de vestiging meubelzaak mogelijk te maken, is eerder een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan verleend. De vestiging van een dergelijke zaak is namelijk in strijd met de geldende van de bibliotheek, te weten 'maatschappelijk'. Om de strijdigheid met het geldende bestemmingsplan op te heffen wordt de omgevingsvergunning in het onderliggende bestemmingsplan verwerkt.



- **Plangebied**

Het betreft een deel van de benedenverdieping (385 m² bruto vloeroppervlak) van een multifunctioneel pand, waarboven appartementen zijn gelegen. Dit pand staat aan de Bernhardstraat 11-15, op de hoek met de Kerkedriessen. Daar bevindt zich ook de centrale ingang. Deze plek is een van de toegangen naar het St. Wilbertsplein, het centrale element in het boodschappencentrum van de kern Bakel. Aan beide zijden van het pand liggen openbare parkeerplaatsen.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 18 september 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verleend voor het wijzigen van het gebruik. Deze wijziging is gerealiseerd middels een buitenplanse ontheffing (artikel 2.12 lid 1a sub 2) en is een bevoegdheid van het college. van burgemeester en wethouders. Echter dient het bestemmingsplan nog te worden aangepast op deze wijziging.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het bedrijf is momenteel gevestigd aan De Brakken 1 in Bakel. Deze locatie ligt relatief ver van het centrum van Bakel en is niet zichtbaar vanaf de doorgaande weg. Daardoor is de vindbaarheid van het bedrijf voor de klanten niet optimaal.

In het pand aan de Bernhardstraat gelden die nadelen niet. De leegstaande ruimte zal worden ingericht als showroom waar de diverse slaapkamermeubelen zullen worden opgesteld. De klanten kunnen hier terecht voor een advies over de inrichting van hun slaapkamers. De ruimte is 385 m² groot (bvo) en is voor het grootste deel vrij indeelbaar. Naast de showroom zal een deel als kantoor/kantine worden ingericht. Het magazijn van het bedrijf, nu ook aanwezig op De Brakken, zal niet verplaatst worden naar de Bernhardstraat maar naar een andere locatie in Bakel. Vanwege de lange levertijden van de slaapkamers is het ook niet nodig om het magazijn aangrenzend aan de showroom te situeren.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): dit plan: hierin is aangegeven dat de gemeente bedrijvigheid en vitaliteit binnen de kernen wil borgen. Daartoe wil men de

- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): de planlocatie ligt in het bestaand stedelijk gebied. De voorgestane ontwikkeling beantwoordt daarmee aan de provinciale ruimtelijke doelstellingen om te komen tot zuinig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking (inbreiden, herstructureren en intensiveren).

- Structuurvisie+: De richting waarin de gemeente Gemert-Bakel wil bewegen is vastgelegd in de Structuurvisie, die als ondertitel 'Duurzaam Verbinden' heeft meegekregen. Hierin is aangegeven dat de gemeente bedrijvigheid en vitaliteit binnen de kernen wil borgen. Daartoe wil men de diverse functies logisch concentreren en samenbrengen. De gemeente ondersteunt de centrumfuncties van Gemert en Bakel.
- Woningbouwprogramma: het onderliggende plan heeft geen invloed op het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' de bestemming is het perceel bestemd als 'maatschappelijk' met de functie-aanduiding 'wonen'. Als gevolg hiervan is het niet toegestaan om enige vorm van handel en/of bedrijf uit te oefenen. In het onderliggende bestemmingsplan wordt de bestemming omgezet naar 'detailhandel';
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is geen beeldkwaliteitsplan van toepassing.

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN
BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

-

-
- 16

- uitgevoerd. Detailhandel valt in de categorie A en kan hierdoor aanpanding worden uitgeoefend en geldt er geen afstand. Conform bedrijven en milieuzonering zijn er geen belemmeringen;
- Bodem: er vinden geen bodemingrepen plaats en op dit punt zijn er derhalve geen belemmeringen;
 - Externe veiligheid: er zijn geen risicobronnen of risicovolle activiteiten in de omgeving of als gevolg van het voorgenomen gebruik. Op dit punt zijn geen belemmeringen;
 - Geluid: de locatie wordt omgeven door straten waar een snelheidsregime geldt van 30 km/u. Dit betekent dat de locatie akoestisch op het gebied van verkeer niet relevant is. Er zijn ook geen bedrijven of bronnen in de omgeving die geluidhinder veroorzaken. Op dit punt zijn geen belemmeringen en er hoeft geen nader akoestisch onderzoek te worden verricht in het kader van de Wet Geluidhinder;
 - Geur: in de directe omgeving liggen geen veehouderij, het beoogde plan vormt dan ook geen belemmering met betrekking tot de voorgrondbelasting. De achtergrond belasting bedraagt maximaal 7 Ou_E, de gestelde norm is maximaal 11 Ou_E. Er wordt voldaan aan de gestelde norm. Geur vormt geen belemmering;
 - Luchtkwaliteit: in deze is sprake van een activiteit (winkel) die niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, en er is derhalve ook geen sprake van een overschrijding of dreigende overschrijding van grenswaarden. Nader onderzoek op dit punt is niet nodig;
- Natuurwaarden: het betreft een wijziging in het gebruik van een bestaande ruimte in een bestaand pand. Er vinden dan ook geen verstoringen plaats, die nader onderzoek naar de natuurwaarden rechtvaardigen. Op dit punt zijn geen belemmeringen en nader onderzoek is niet nodig;
 - Verkeer:
 - Verkeersintensiteit: de wijziging in het gebruik betekent dat klanten van de slaapkamerspeciaalzaak naar de locatie aan de Bernhardtstraat zullen komen. Bevoorradingsverkeer zal er slechts sporadisch zijn, als artikelen in de showroom worden vervangen. Aangezien er geen magazijn aanwezig is op de locatie is er dus enkel sprake van bezoekersverkeer. Bezien moet worden of er voldoende parkeergelegenheid is;
 - Parkeren: de nieuwe functie wordt detailhandel (slaapkamerspeciaalzaak), waarvoor een norm van 1,5 pp/100m² geldt. In dit geval komt de parkeerbehoefte dus op 6 parkeerplaatsen. In dit geval heeft de oude functie een norm van 0,7 (bibliotheek) en 2,7 (politiepost) per m². Daarvoor geldt (85 m² politiepost x 2,7 =) 2,3 parkeerplaatsen + (300 m² bibliotheek x 0,7 =) 2,1 parkeerplaatsen = 4,4 parkeerplaatsen reeds in de openbare ruimte. Op basis van de parkeernormen zouden nog 1,5 (=2) parkeerplaatsen nodig zijn. De gemeentelijke bouwverordening biedt in artikel 2.5.30 de mogelijkheid ontheffing te verlenen van de verplichting op eigen terrein te parkeren, indien "op ander wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien". Op dinsdag is er geen representatieve meting vanwege de weekmarkt waardoor in de directe omgeving beschikbare parkeerplaatsen vervallen en er meer verkeer is. Wordt gekeken naar de rest van de week en de gemiddelde bezetting dan kan gesteld worden dat er een restcapaciteit is welke varieert van 3 tot een gemiddelde van 20 parkeerplaatsen. Daarom was er bij het verlenen van de omgevingsvergunning voldoende aanleiding ontheffing van de gemeentelijke bouwverordening te verlenen voor 2 parkeerplaatsen. Bij de verleende ontheffing van de bouwverordening dient ingevolge de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en het Parkeerfonds Gemert-Bakel een bedrag van € 8.000,- te worden gestort in het gemeentelijke parkeerfonds. In dit geval komt dit neer op een totaal bedrag van € 16.000,- dat gestort dient te worden in het gemeentelijk parkeerfonds. Als voorwaarde aan de vergunning is verbonden dat er een bedrag van € 16.000,- in het parkeerfonds dient te worden gestort, binnen 2 weken na het onherroepelijk worden van onderhavig besluit. In de bijlagen zijn de resultaten van de parkeerdrukmeting in week 51 uit 2014 toegevoegd;

- Water: Met het initiatief wordt de oppervlakte van bebouwing niet vergroot. Hierdoor is er geen verandering in de waterhuishouding.

3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Het betreft een pand wat verkocht is door de gemeente. De gemeente is verantwoordelijk voor de eventuele planschade en de procedurekosten.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Op 18 september 2014 is de omgevingsvergunning verleend. Het plan heeft 6 weken ter inzage gelegen voor bezwaar. Op 24 oktober 2014 is er een bezwaar ingediend.

Op 3 februari 2015 is een beslissing op bezwaar verzonden:

1. Kennis te nemen van het advies van de commissie bezwaarschriften waarin wordt geadviseerd het bezwaar niet-ontvankelijk te verklaren;
2. In afwijking van het advies van de commissie bezwaarschriften het bezwaar ongegrond te verklaren;
3. Het bestreden besluit onder verbetering van de motivering (alsnog ontheffing verlenen ten aanzien van aspect parkeren) in stand te laten.

Tegen dit besluit kan de bezwaarmaker nog beroep instellen. Omdat er geen voorlopige voorziening is aangevraagd is de omgevingsvergunning in werking getreden.

3.2 Binderseind 3, 3a en 3b in Gemert

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In 2005 is er een vergunning verleend voor het restaureren/bouwen van een winkel/atelier en 2 woningen (één op de begane grond en één op de verdieping). Het bestemmingsplan laat standaard alleen de vergunde woningen op de verdiepingen toe binnen de bestemming ‘dienstverlening’. De woning op de begane grond valt hiermee onder het overgangsrecht. De gemeente is echter verplicht om vergunningen correct in het bestemmingsplan te verwerken. Na overleg met de eigenaar wordt voorgesteld om het bestemmingsplan aan te passen waardoor de bestemming Dienstverlening behouden blijft, maar dat daar ook een woning op de begane grond is toegestaan.



- **Plangebied**

Binderseind 3, 3a en 3b in Gemert.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 16 december 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders om akkoord te gaan met het positief bestemmen van de woning op de begane grond aan Binderseind 3 in Gemert, in de eerstvolgende partiële herziening.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Op 5 juli 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert 2012” vastgesteld. De straat Binderseind in Gemert is gelegen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Dit plan uit 2012 voorzag voornamelijk in het conserveren van de bestaande functies aan het Binderseind. De bestemming van Binderseind 3-3a in Gemert is Dienstverlening, vanwege een bestaande winkel/atelier zoals vergund. In het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert 2012” heeft de locatie de bestemming dienstverlening. Binnen deze bestemming zijn alleen de vergunde woningen op de verdiepingen toegestaan. De begane grond mag alleen gebruikt worden voor dienstverlenende activiteiten. Hierdoor is de vergunde woning op de begane grond niet positief bestemd. De woning valt dan (onbedoeld) onder het overgangsrecht. Verleende/onherroepelijke vergunningen dienen verwerkt te worden in het bestemmingsplan, tenzij het duidelijk is dat het vergunde binnen de planperiode van 10 jaar zal ophouden te bestaan. Dit laatste is niet het geval. Wordt een vergunning niet verwerkt in het bestemmingsplan dan valt een dergelijke vergunning onder het overgangsrecht. In 2005 is er een vergunning verleend voor het restaureren/bouwen van een winkel/atelier en een woning op de begane grond en een woning op de verdieping aan Binderseind 3-3a in

Gemert. Het bestemmingsplan laat standaard alleen de vergunde woningen op de verdiepingen toe binnen de bestemming Dienstverlening. De woning op de begane grond valt hiermee onder het overgangsrecht. Nu deze woning er voor onbepaalde tijd mag zijn, dient deze woning ook positief bestemd te worden.

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): dit plan: het plangebied is gelegen binnen de zone “gemengd landelijk gebied”. In deze zone is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): Binderseind 3-3a in Gemert is volgens de Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord Brabant gelegen in het ‘Bestaand Stedelijk gebied’. Volgens deze verordening is het bestaand stedelijk gebied bedoeld voor stedelijke ontwikkeling. De woning wordt op grond van artikel 1.2 lid 3b van de verordening gezien als een ‘bestaand recht’. Het positief bestemmen van een reeds bestaande, vergunde woning, is niet in strijd met de Verordening Ruimte. Gezien de geringe herstelactie zonder nadere mogelijkheden voor ontwikkeling is er geen strijdigheid met het provinciale beleid.

• Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen in de zone “primair woon- en leefgebied” waar landelijk wonen mogelijk wordt gemaakt;
- Woningbouwprogramma: het onderliggende plan heeft geen invloed op het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: het huidige, geldende bestemmingsplan is “Centrumgebied Gemert 2012”. De bestemming voor Binderseind 3-3a in Gemert is ‘Dienstverlening’. Dit vanwege het gebruik van de begane grond als winkel/atelier. Uit de bestemmingsomschrijving voor de bestemming ‘Dienstverlening’ blijkt dat woningen, ook indien daar een vergunning voor is, niet zijn toegestaan op de begane grond:

Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag, zoals deze bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- b. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- c. overige dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag;

met daaraan ondergeschikt:

- e. (openbare) nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- h. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

De bestemming van deze locatie zal Dienstverlening blijven, volgens het feitelijke toekomstige gebruik. En tevens zullen er twee woningen, één op de begane grond en één op de verdieping positief bestemd worden. Met deze herziening wordt het niet mogelijk extra woningen te realiseren. Alleen de bestaande, vergunde woningen worden positief bestemd. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet enkel in een aanpassing in de regels zodat de woning op de begane grond niet meer onder het overgangsrecht valt. Gezien de geringe herstelactie zonder nadere mogelijkheden voor ontwikkeling is er geen strijdigheid met het gemeentelijke beleid.

- Vergunning: uit bijgevoegde stukken blijkt dat er in 2002 al is gestart met een artikel 19.1 vrijstelling voor het verbouwen/restaureren van Binderseind 3/3a in Gemert zodat er na verbouwing een winkel/atelier en een woning op de begane grond aanwezig is en een woning op de verdieping. Op 17 mei 2005 is hiervoor een bouwvergunning voor afgegeven. Deze vergunning is onherroepelijk en ook uitgevoerd. Er is hier dan ook sprake van een recht op een woning op de begane grond.

Conclusie: er is een vergunning afgegeven in 2005 voor de realisatie van een tweede woning op de begane grond aan Binderseind 3-3a in Gemert. In het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert 2012” is deze woning op de begane grond niet juist in de planregels/ verbeelding verwerkt waardoor de woning onder het overgangsrecht valt. Aangezien er geen bezwaren zijn tegen het positief bestemmen van de woning en het hier gaat om een bestaand recht, dient het bestemmingsplan hersteld te worden zodat deze woning als positief bestemd wordt.

In dit bestemmingsplan wordt de volgende aanpassing voorzien:

- Op de verbeelding: op de verbeelding wordt een aanduiding op de locatie toegevoegd: specifiek vorm van wonen – wonen begane grond (sw-wbg);
- In de planregels: in de bestemmingsomschrijving wordt het volgende toegevoegd:

Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag, zoals deze bestond ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- b. zakelijke dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- c. overige dienstverlening, uitsluitend op de begane grondlaag;
- d. wonen, uitsluitend op de verdiepingen van de gebouwen boven de begane grondlaag;

met daaraan ondergeschikt;

- e. **ter plaatse van de aanduiding ‘sw-wbg’ (specifieke vorm van wonen – wonen begane grond), wonen op de begane grond zoals vergund ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;**
- f. (openbare) nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen, al dan niet ondergronds;
- i. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Voor wat betreft de overige bouw- en gebruiksregels blijven deze ongewijzigd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert 2012”.

- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is het beeldkwaliteitsplan “Beeldkwaliteitplan Centrum Gemert 2012, versie 3.0” van toepassing

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

Omdat onderstaande ontwikkeling een herstelactie betreft zijn geen nadere onderzoeken uitgevoerd.

3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Omdat het een herstelactie betreft is géén planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten.

3.3 Doonheide ongen. in Gemert

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Doonheide ongen. in Gemert is voornemens op deze locatie een burgerwoning op te richten. In het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is het plangebied bestemd als “agrarisch”. Omdat het binnen deze bestemming niet mogelijk is een burgerwoning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de straat Doonheide, de belangrijkste ontsluiting van het uitbreidingsplan Doonheide. Aan de oost- en westzijde van de kavel liggen respectievelijk de burgerwoningen Doonheide 50 en 56. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door het inbreidingsplan Doonheide-Molenbroekse Loop. Op een afstand van circa 50 meter oostelijk ligt de Boekelseweg, de doorgaande weg tussen de kernen Gemert en Boekel.

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 06 januari 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. In het ontwerp van de burgerwoning wordt aansluiting gezocht bij de architectonische kenmerken en uitstraling van de bebouwing in de wijk Doonheide. Het betreft een traditionele of moderne landelijke massa. Uitgangspunt is dat de woning in het straatbeeld past. Bij de oprichting van de woning dient de bestaande voorgevelrooilijn in acht te worden genomen; de voorzijde van de woning komt in lijn te staan met de woningen aan weerszijden van de nieuw te bouwen woning. Het perceel krijgt in de beoogde situatie een woonbestemming. Hierop zijn de regels uit het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” van toepassing.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gelegen binnen de zone “gemengd landelijk gebied” en zoekgebied stedelijke ontwikkeling”. In gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In het “zoekgebied verstedelijking” wordt extra aandacht gevraagd voor (het beperken van) de ontwikkelingsmogelijkheden van functies die een toekomstige stedelijke ontwikkeling

kunnen bemoeilijken. De aanduiding zoekgebied verstedelijking geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. De ontwikkeling past binnen het beleid dat geldt binnen de zoekgebieden verstedelijking;

- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur “bestaand stedelijk gebied”. Hoofddregel van het beleid is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Binnen het bestaand stedelijke gebied is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling, uiteraard binnen de grenzen van wetgeving en de regionale woningbouwafspraken. In artikel 3.1 van de Verordening ruimte 2014 worden regels verbonden aan de ruimtelijke kwaliteit van de provincie. De regels hebben betrekking op bescherming van onder andere natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en zien toe op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. *Het plan ziet de oprichting van een vrijstaande woning. De omvang van de ontwikkeling is zeer kleinschalig: de oppervlakte van op te richten bebouwing bedraagt circa 260 m². Het betreft een zogenaamde “inbreidingslocatie”; er wordt geen aanspraak gemaakt op gronden in het buitengebied. De bouw van een woning is een logische ontwikkeling op deze locatie. Derhalve kan gesproken worden van zorgvuldig ruimtegebruik.* In artikel 4.3 van de Verordening ruimte 2014 worden regels gegeven met betrekking tot het bouwen van woningen binnen bestaand stedelijk gebied. *Door de gemeente Gemert-Bakel heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen. Dit is vertaald in de woonvisie van de gemeente. De bouw van de woning past binnen de door de gemeente Gemert-Bakel opgestelde afspraken met betrekking tot de woningbouw.*

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen in de zone “stedelijk gebied” waar stedelijke ontwikkelingen waaronder wonen een van de hoofdfuncties is. De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de Structuurvisie;
- Woningbouwprogramma: het onderliggende plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is het perceel bestemd als ‘agrarijch’ met de dubbelbestemming ‘waarde archeologie 5’ en de gebiedsaanduiding “Veiligheidszone – bevi”. Deze gronden zijn bedoeld voor al dan niet bedrijfsmatig agrarijch grondgebruik. Als gevolg van voornoemde dubbelbestemming is binnen deze bestemming is het bouwen van bouwwerken toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen die deze oppervlakte en diepte overschrijden geldt een onderzoeksplicht naar eventuele archeologische waarden in het gebied. De veiligheidszone hangt samen met het noordelijk gelegen LPG-vulpunt aan de Boekelseweg. Op deze gronden dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's. Omdat binnen de bestemming “Agrarijch” is de oprichting van een vrijstaande woning niet toegestaan; de bestemming dient daarom te worden gewijzigd in “Wonen”;
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is het beeldkwaliteitsplan “Gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel” van toepassing.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: de oppervlakte bebouwing die wordt gerealiseerd is echter kleiner dan 2.500 m². Een verkennend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien tijdens de

- bouwwerkzaamheden toch archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag;
- Cultuurhistorie: op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorische belang "Peelrand". Daarnaast zijn de wegen Doonheide en Boekelseweg zijn aangemerkt als lijnen van redelijk hoge respectievelijk hoge cultuurhistorische waarde. De bouw van de woning doet geen afbreuk aan de nabijgelegen cultuurhistorische waarden. De architectuur van de woning (karakteristiek en landelijk) betreft juist een versterking van de cultuurhistorische waarden van de directe omgeving;
 - Milieuaspecten
 - o Bedrijven en milieuzonering: de volgende tabel toont het type bedrijven en de bijbehorende richtafstanden:

Tabel 1: Richtafstanden op basis van "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
Deel 88, Gemert				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Tuinbouw (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10
Boekelseweg 12, Gemert				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. landbouw	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akker- en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30	0
Boekelseweg 3, Gemert				
Benzineservicestations	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
- met LPG < 1000 m³/jr	30	0	30	50

- Bij alle bedrijven wordt aan de richtafstanden voldaan.
- o Bodem: op 26 november 2014 is op de locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoeklocatie en de directe omgeving;
 - o Externe veiligheid: op 16 maart 2015 is een analyse uitgevoerd naar de veiligheidsrisico's die samenhangen met het LPG-tankstation aan de Boekelseweg 3. Op basis van de aanvraag omgevingsvergunning en inventarisatie van de activiteiten, is een rekenmodel opgezet waarbij voor de aangevraagde situatie is doorberekend. Het bouwplan ligt op basis van de Regeling Externe Veiligheid inrichtingen binnen het invloedsgebied van het LPG-tankstation. Met het onderzoek is inzichtelijk gemaakt of het aspect externe veiligheid beperkingen stelt aan de voorgenomen planontwikkeling. Ten aanzien van het plaatsgebonden risico komt het onderzoek tot de conclusie dat de op te richten woning niet is gelegen binnen de plaatsgebonden risico contour van 1×10^{-6} van het LPG-tankstation. Het plaatsgebonden risico vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor wat betreft het groepsrisico neemt deze voor onderhavige situatie beperkt toe, maar is in ruime mate onder de oriëntatiewaarde is gelegen (lager dan 1%). Een verantwoording is benodigd bij het besluit omdat het maximaal aantal slachtoffers ingeval van een calamiteit kan stijgen van 22 naar 24. Een dergelijke verantwoording kan door het bevoegd gezag op basis van de gegevens in deze rapportage worden opgesteld. Het aspect externe veiligheid vormt op basis van voorgaande geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling;
 - o Geluid:
 - Wegverkeerslawaa: de te realiseren woning vormt een geluidsgevoelig object. Echter, in de straat Doonheide geldt een maximum snelheid van 30 km/uur; ten aanzien van het aspect wegverkeerslawaa is een akoestisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk;

- Industrielawaai: in de directe omgeving van het plangebied zijn enkele bedrijven gelegen die geluid naar de omgeving emitteren. Aan de richtafstanden voor geluid wordt voldaan. De beoogde ontwikkeling ligt op geruime afstand van de bedrijven waardoor geluidhinder niet van toepassing is.
- o Geur:
 - in de directe omgeving van het plangebied één bedrijf gelegen waar een vergunning/melding voor het houden van dieren van toepassing is. Boekelseweg 12 te Gemert betreft een akkerbouwbedrijf waar enkele paarden worden gehouden. Dit bedrijf bevindt zich op een afstand van circa 100 meter van het plangebied. Het veehouderijbedrijf aan de Boekelseweg 12 wordt beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden. Voor dit bedrijf geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) een vaste afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Het plangebied is gelegen op circa 100 meter van dit bedrijf en ligt daarmee op dusdanige afstand van het bedrijf om het bedrijf niet in zijn ontwikkeling wordt belemmerd. Bij eventuele uitbreiding wordt dit bedrijf reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door woningen die op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen. De wijziging naar de bestemming “Wonen” vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven;
 - in de “Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013” is het leefklimaat beoordeeld op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van het plangebied is hierin als “zeer goed” beoordeeld. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de bouw van de woning aan de Doonheide te Gemert;
- o Lichtkwaliteit: het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Natuurwaarden:
 - o Beplantingsplan: het plangebied is gelegen binnen de bebouwde kom waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd;
 - o Ecologische hoofdstructuur: het plangebied is gelegen op een afstand van circa 450 meter tot een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur. Het betreft de Peelsche Loop, die wordt ontwikkeld tot ecologische verbindingszone. Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist;
 - o Flora en fauna: in het kader van het bestemmingsplan is informatie over de ter plaatse voorkomende flora en fauna van het Nationaal Georegister gebruikt. Hieruit blijkt dat binnen de grenzen van het plangebied geen beschermde planten- en of diersoorten zijn waargenomen. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde dieren en plantensoorten. Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.
- Verkeer
 - o Parkeren: op basis van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en de Bouwverordening dienen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden. Voor een vrijstaande woning is de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen. In de beoogde situatie wordt een oprit gerealiseerd waar meer dan twee voertuigen kunnen parkeren;
 - o Verkeersintensiteit: het plangebied wordt direct ontsloten door een uitrit op de Doonheide, de belangrijkste ontsluitingsweg van het plan Doonheide. Door onderhavige ontwikkeling wijzigt de ontsluiting niet en neemt de verkeersintensiteit niet toe;

- Water: om het volume en de maatvoering van de bergingsvoorziening te berekenen is de HNO-tool van het Waterschap Aa en Maas gehanteerd. Ter plaatse bedraagt de GHG circa 80 cm. Bij de dimensionering van de voorziening dient derhalve rekening te worden met een maximale diepgang van 80 cm gezien de GHG ter plaatse. Het te bergen volume hemelwater bedraagt tijdens een extreme neerslagsituatie 23 m³ (T=10 bui+10%) en bij zeer extreme situaties een extra volume van 32 m³ (T=100 bui + 10%). De afvoer van het hemelwater dat terecht komt op de erfverharding en dakoppervlak wordt op deze buis aangesloten en hiermee afgevoerd.

3.3.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

De initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren.

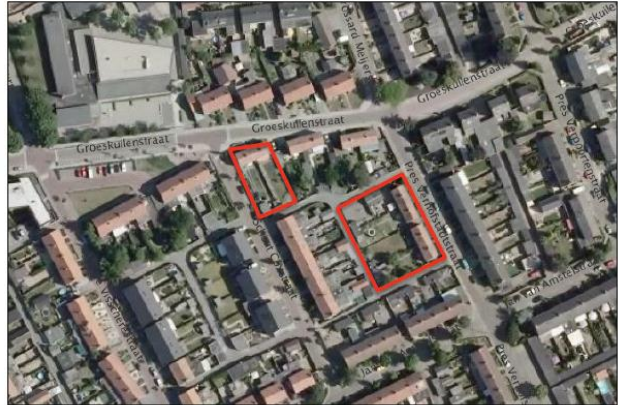
3.4 Groeskuilenstraat 41 + 43 - Pr. Verhofstadstraat 1, 3, 5 + 7 in Gemert

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Goed Wonen heeft een initiatief ingediend t.b.v. de wijk Berglaren aan:

- Groeskuilenstraat 41+43; waarbij men het voornemen heeft om de bestaande 2 woningen te vervangen door een blok van 3 grondgebonden woningen met slaap- en woonkamer op de begane grond;
- President Verhofstadstraat 1, 3, 5 + 7; waarbij men het voornemen heeft om de bestaande 4 woningen te vervangen door 8 grondgebonden woningen in een hofje met eveneens slaap- en woonkamer op de begane grond.



Het geldende bestemmingsplan laat het toevoegen van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk.

- **Plangebied**

De herstructureringslocatie is onderverdeeld in twee delen:

- Aan de Groeskuilenstraat 41+43 op de hoek met de Schout Coxstraat, staat nu 1 blok van twee woningen.
- Aan de President Verhofstadstraat 1, 3, 5 + 7 staan 4 huurwoningen bestaande uit twee blokken van twee woningen;

3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 9 december 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Alle bestaande woningen worden gesloopt om plaats te maken voor nieuwe, eigentijdse levensloopbestendige woningen. Aan de President Verhofstadstraat worden 8 nieuwe woningen gerealiseerd, aan de Groeskuilenstraat gaat het om 3 nieuwe woningen. De woningen zijn van het type één-laag-met-kap. Alle primaire woonvoorzieningen (woonkamer, badkamer, slaapkamer, keuken) zijn op de begane grond gesitueerd. Op de verdieping is een vrij indeelbare ruimte aanwezig. Alle woningen hebben een eigen tuin en een eigen achterom. De woningen aan de President Verhofstadstraat worden in twee rijen van 4 woningen, haaks op de President Verhofstadstraat gesitueerd. Het middenterrein is voor gezamenlijk gebruik, een groene plek waar men kan ontspannen en elkaar kan ontmoeten. Dit vergroot het gevoel van veiligheid en geborgenheid. Omdat men makkelijker met elkaar in contact treedt wordt de sociale cohesie bevorderd. De nieuwe woningen aan de Groeskuilenstraat blijven met de voorzijde gesitueerd aan de Groeskuilenstraat. De bouw vindt geheel plaats op grond in eigendom van Goed Wonen. Ook het parkeren wordt geheel op eigen terrein opgelost. Er worden in totaal 21 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): Structuurvisie-gebied Kernen in het landelijk gebied;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen het Besluit-vak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied. Binnen deze aanduiding is het mogelijk om nieuwe woningen te realiseren.

• Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen in de zone “stedelijk gebied” waar landelijk wonen mogelijk wordt gemaakt;
- Woningbouwprogramma: het onderliggende plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: in het geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is de locatie bestemd als ‘wonen’. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe staat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: op de archeologie beleidskaart is het plangebied aangeduid met Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Omdat de totale projectlocatie kleiner is dan 2.500 m² is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig;
- Milieuaspecten:
 - o Bedrijven en milieuzonering: n.v.t.;
 - o Bodem: ter plaatse van de projectlocatie heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden en er bevonden zich op deze locatie geen ondergrondse brandstoftanks, stortlocatie, noch waren er bedrijven gevestigd. Het betreft dus onverdachte locaties met betrekking tot potentieel bodembedreigende activiteiten. Voor de Omgevingsvergunning bouwen dient bodemonderzoek conform de NEN 5740 (en evt. asbestonderzoek conform de NEN 5707) te worden verricht na sloop en
 - o Externe veiligheid: op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen. Er zijn geen risicovolle bedrijven of installaties gelegen in de nabijheid van het plangebied;
 - o Geluid:
 - Wegverkeerslawaaai: het plangebied wordt omgeven door woonstraten, waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Ten aanzien van het wegverkeerslawaaai is daarom geen nader onderzoek vereist en zijn er geen belemmeringen;
 - Overig: in de omgeving van het plangebied is een basisschool gelegen. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten van de VNG is een minimale afstand van 30 meter van deze voorziening vereist, gezien het geluid dat van de speelplaats komt. De afstand van de woningen aan de Groeskuilenstraat tot de speelplaats is meer dan 30 meter. Ten opzichte van de huidige woningen komen de nieuwe woningen ook een paar meter verder van de school te staan. Aangezien de buitenruimte zich achter de woningen bevindt zijn op dit punt geen problemen te verwachten;
 - o Luchtkwaliteit: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen;
- Natuurwaarden: in oktober 2014 is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Staro Natuur en buitengebied. Hieruit blijkt o.a.:
 - o Dat op de daken van de te slopen woningen nesten van huismussen mogelijk aanwezig. Nestplekken van huismussen zijn jaar rond beschermd. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er daadwerkelijk nestplekken van huismussen aanwezig zijn op

- de daken van de te slopen woningen. De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor nestplekken van gierzwaluwen. Nestplekken van deze vogels zijn jaar rond beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of er daadwerkelijk nestplekken van gierzwaluwen aanwezig zijn in de te slopen woningen;
- De mogelijk op de locaties voorkomende vleermuizen zijn strikt beschermd. Vleermuizen kunnen de tuinen bij de te slopen woningen gebruiken om te foerageren. De voorgenomen ontwikkeling zal geen negatieve effecten tot gevolg hebben ten aanzien van foeragerende vleermuizen;
 - Openbare ruimte: conform HOOR¹⁰ dient binnen het plangebied per nieuwe grondgebonden woning ($100 \text{ m}^2 * 5 =$) 500 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. In bijgevoegde inrichtingsschets (zie bijlage) is hiermee rekening gehouden;
 - Verkeer
 - Parkeren: ter plaatse geldt een parkeernorm van 2,2 per woning. Uitgaande van de bestaande situatie (parkeerplaatsen) bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied is 18;
 - Verkeersintensiteit: het plangebied is gelegen aan bestaande woonstraten. De parkeervakken zijn direct vanaf de President Verhofstadstraat en Schout Coxstraat te bereiken. Door de toename van het aantal woningen neemt de verkeersdruk licht toe, maar de omgeving kan dit zonder problemen aan;
 - Water: uit de berekening via de HNO-tool blijkt een waterberging van 17 m^3 nodig. In bijgevoegde berekening (zie bijlage) is hiermee rekening gehouden.

3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: de initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren. Op 18 november 2014 is een informatiebijeenkomst gehouden voor de omwonenden.

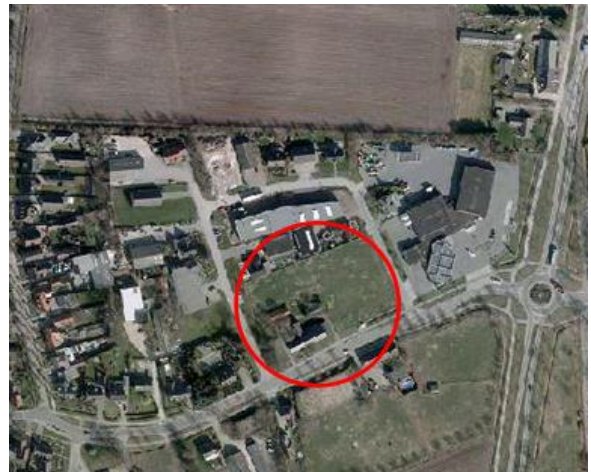
10. Handboek Ontwerp Openbare Ruimte (2008).

3.5 Milheesestraat 17 in Milheeze

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door de gemeente is een aantal jaar geleden boerderij aan de Milheesestraat 17 in Milheeze gekocht. De betreffende boerderij is een gemeentelijk monument. T.b.v. een logische afronding van het bedrijventerrein, is de gemeente is voornemens om de bestemming te wijzigen naar een bedrijfsbestemming. te geven. Omdat in het geldende bestemmingsplan bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" het perceel is bestemd als 'wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt op het bedrijventerrein Binnenveld aan de Milheesestraat 17 in Milheeze. Op het perceel staat een boerderij met twee vrijstaande bijgebouwen. Op bovenstaande luchtfoto is de globale ligging te zien. Het perceel is omsloten door kleinschalige bedrijven.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 25 juni 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van Milheesestraat 17 in Milheeze. Het vruchtgebruik dat op de grond zat is afgelopen, waardoor verkoop mogelijk wordt. Er hebben zich diverse potentiële kopers gemeld, die ter plaatse een bedrijf willen starten. Door de ligging tegen het bedrijventerrein is er geen animo bij burgers om er te wonen.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het plan omvat de realisatie van een bedrijfskavel voor een bedrijf in categorie 1 en 2 inclusief een bedrijfswoning (de bestaande boerderij). De realisatie van een bedrijf met woning past binnen de Visie bedrijven(terreinen) van de gemeente Gemert-Bakel. Hierbij wordt het Binnenveld aangewezen als gebied om bedrijvigheid in Milheeze op te vangen. Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker als men wonen en werken kan combineren. De ontwikkeling past derhalve in het ruimtelijk beleid van de gemeente Gemert-Bakel voor Milheeze.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gelegen in "het overig stedelijk gebied". In dergelijke gebieden wordt voor de dorpen de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De realisatie van een bedrijfskavel voor een bedrijf met woning in milieucategorie 1 of 2 past in het ruimtelijk beleid van de provincie;

- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur "bestaand stedelijk gebied" Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is het mogelijk om een bedrijfsbestemming toe te staan. Dit gebied is van toepassing voor onderhavig initiatief, omdat de ontwikkeling binnen de kern van Milheeze in het stedelijk gebied is voorzien.
- **Gemeentelijk beleid**
- Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: op de verbeelding van de Structuurvisie is het perceel aangeduid als "bedrijventerrein". De ruimtelijk-economische visie en uitvoering liggen vast in de Visie Bedrijventerreinen;
- Visie bedrijven(terreinen) 2020: in de visie is naast de bedrijvigheid op de bedrijventerreinen ook aandacht voor bedrijfsvestiging in en om de kernen, randzones en het buitengebied. De gemeente wil de bestaande bedrijvigheid in en om de kleine kernen zoveel mogelijk behouden uit het oog van leefbaarheid en economische dynamiek van de kleine kernen. Uitbreiding en intensivering van bestaande kavels in de kernen zal daarbij worden afgewogen tegen de effecten op de leefbaarheid en de waarden van ecologie en archeologie. De gemeente zal in de kern ruimte bieden voor startende ondernemers, voor zover die ruimte niet ten koste gaat van de leefbaarheid;
- Woningbouwprogramma: n.v.t. omdat er geen woning wordt toegevoegd;
- Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is het perceel bestemd als 'wonen' met de 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijke monument'. De realisatie van een bedrijf met woning is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: op basis van bureau- en booronderzoek (ArcheoPro) in 2012 is het plangebied in het geldend bestemmingsplan al vrijgegeven;
- Cultuurhistorie: de bestaande boerderij is een gemeentelijk monument en als zodanig aangeduid op de verbeelding. De waarden van het pand worden beschermd op basis van het bepaalde in de Monumentenwet respectievelijk de 'gemeentelijke monumentenverordening'.
- Milieuaspecten:
 - Bodem: op de locatie is eerder een verkennend bodemonderzoek (13-03-2012) en een asbestonderzoek uitgevoerd (03-05-2012). Sinds deze onderzoeken zijn op het perceel geen activiteiten ontplooid die het nodig maken om opnieuw onderzoek uit te voeren. Bij het verkennend onderzoek is plaatselijk op het maaiveld een kleine hoeveelheid asbesthoudend materiaal is aangetroffen en een lichte verontreiniging in de boven- en ondergrond. De geconstateerde verontreinigingen vormen echter geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging en de ontwikkeling van de locatie maar het is aan te bevelen om middels handpicking nog eventueel aanwezige asbesthoudende materialen van het maaiveld te verwijderen;
 - Externe veiligheid: het perceel ligt deels binnen het invloedsgebied van het LPG tankstation (binnen blauwe cirkels). De bestaande woning in de boerderij is gelegen buiten het invloedsgebied voor LPG. Het voormalig achterhuis, dat wel in het invloedsgebied is gelegen, zal alleen bedrijfsmatig worden gebruikt. In dit geval hoeft er geen nader onderzoek plaats te vinden ter verantwoording van het groepsrisico. Het gehele perceel is gelegen in de effectafstand 1% lethaliteitsgrens. Binnen de grens van dit gebied is een kans aanwezig dat 1% van de blootgestelde (onbeschermd) aanwezigen overlijdt als gevolg van een ongevoon voorval met gevaarlijke stoffen bij het LPG tankstation. Dit is een risico, maar toegestaan. In de regels wordt opgenomen dat het verboden is om (beperkt) kwetsbare objecten binnen dit gebied op te richten;

- Geluid: het plan wordt omsloten door twee wegen die van invloed zijn, Weijer/Hoevense baan (80km/u) en de Milheesestraat (50 km/u) waarvoor een geluidszone van 200 m geldt. Een woning mag echter gebouwd worden op respectievelijke 134 m en 32 m (omdat binnen deze zonen de gevelbelasting lager is dan 48dB(A). In dit plan wordt de bestemming van de bestaande woning gewijzigd in een bedrijfswoning. Er vindt geen nieuwbouw van een woning plaats. Deze wijziging heeft geen gevolgen in het kader van de Wet geluidhinder;
- Geur: het betreft een bestaande woning, waarvan de bestemming wordt gewijzigd in een bedrijfsbestemming. Het geuraspect is niet van invloed op deze wijziging;
- Luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
- Milieuzonering: het plangebied is gelegen in een gemengd gebied met bedrijven en woningen. In het gebied mogen alleen categorie 1 en 2 bedrijven gevestigd worden, conform 'Bedrijven en Milieuzonering' gelden hiervoor de afstanden van respectievelijk 0 m en 10 meter. De afstand van het perceel tot hindergevoelige objecten (burgerwoningen) is meer dan 10 meter;
- Natuurwaarden: flora en fauna: het aspect ecologie vormt geen belemmering bij uitvoering van dit bestemmingsplan omdat er in de directe nabijheid van het plangebied geen beschermde gebieden aanwezig zijn. Gelet op het gebruik van het plangebied op dit moment is het niet aannemelijk dat er bijzondere planten- en diersoorten voorkomen;
- Verkeer en parkeren: op het terrein is reeds ruimte voor parkeren gereserveerd. De verkeerssituatie zal door de ontwikkeling van onderhavig plan niet in belangrijke mate veranderen. In het kader van verkeer is onderhavig plan haalbaar.
- Water: het plan bestaat uit een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein met één bedrijfskavel. Het totale bedrijventerrein is aangesloten op een gescheiden rioolstelsel. Het hemelwater wordt gescheiden afgevoerd. Het bestemmingsplan is op het gebied van water uitvoerbaar.

3.5.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: de gemeente is eigenaar van het perceel en de opstallen. Het verhaal van kosten van de grondexploitatie is dan ook niet van toepassing. De gemeente zal perceel en opstallen verkopen. In de verkoopprijs zijn de kosten van de grondexploitatie verrekend. De financiële risico's van het plan zijn voor de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

1. De realisatie van een bedrijf past binnen de Visie Bedrijven(terreinen):
 - Hierbij wordt het bedrijventerrein Binnenveld aangewezen als gebied om bedrijvigheid in Milheeze op te vangen;
 - Daarnaast past het initiatief binnen de visie dat jonge ondernemers een kans moeten krijgen zich te vestigen. Dit gaat nu eenmaal makkelijker wanneer men wonen en werken kan combineren;
2. De aspecten externe veiligheid, geluid, lucht en wegverkeerslawaaï vormen geen belemmering;
3. Het plan is een afronding van het bedrijventerrein.

Op het moment dat het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd, zal er ook een informatiebijeenkomst voor de buurt worden georganiseerd.

3.6 Oliemolen in Gemert

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In april 2010 is een bestemmingsplan opgesteld aan de Molenakkerstraat in Gemert om 71 woningen en een maatschappelijke functie te ontwikkelen. In dit plan ontbreekt echter een bouwvlak opgenomen, terwijl er volgens de planregels alleen gebouwd mag worden binnen het bouwvlak. Het gaat om het plangebied tussen de Molenakkerstraat, Pres J. F. Kennedystraat en Dross. de la Courtstraat.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt binnen de Molenakkerstraat, Drossard de la Courtstraat en de President John Kennedystraat in de kern van Gemert (voormalige terrein van Verhagen Ramen B.V.)



3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 7 april 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemde herstelactie.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "GEMERT-BAKEL STEDELIJKE GEBIEDEN, OKTOBER 2010".

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Herstelactie door op het plangebied een bouwvlak op te nemen.

BELEIDSKADER EN UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

HIERVOOR WORDT VERWEZEN NAAR HET MOEDERPLAN "GEMERT-BAKEL STEDELIJKE GEBIEDEN, OKTOBER 2010" EN DE DAARBIJ BIJBEHORENDE BIJLAGEN.

3.6.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: omdat het een herstelactie betreft is geen planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten.

3.7 Ossenstaart/ Kloosterweide ongen. in Milheeze

3.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In oktober 2011 is het bestemmingplan herzien t.b.v. de planontwikkeling 'Ossenstaart' aan de westkant van Milheeze. Op dit moment staan twee van de vier kavels te koop. Dit betreft kavels van ruim 1.000m² per stuk. Omdat is gebleken dat momenteel weinig tot geen vraag is naar kavels van dergelijke omvang is hiervoor een nieuw ontwerp opgesteld. Omdat hierbij woningen worden toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**



3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

In mei 2011 heeft het college besloten medewerking te verlenen aan een kleinschalige woningbouwontwikkeling aan de Ossenstaart te Milheeze. Het betrof de realisatie van 4 kavels voor vrijstaande woningen. Aangezien de woningen zijn gelegen aan de rand van het dorp gelden hier specifieke randvoorwaarden ten aanzien van de beeldkwaliteit vastgelegd in de zogenaamde gereedschapskist. Gezien de gestagneerde grondverkoop heeft het college op 18-11-2014 besloten het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van een meer flexibele verkaveling van het resterende deel.

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het plangebied is gelegen aan de westzijde van Milheeze en vormt de overgang van de dorpsrand naar het buitengebied. Door de 2 percelen anders te bestemmen, ontstaat er de mogelijkheid om meer flexibel te verkavelen en zo beter in te spelen op de vraag vanuit de kern Milheeze met in stand houding van de beoogde ruimtelijke kwaliteit. De mogelijkheid tot verdichting wordt gevonden in het toestaan van twee-onder-een-kap woningen naast de reeds mogelijke vrijstaande woningen. Hierbij dient wel de gewenste beeldkwaliteit in acht te worden genomen, zodat deze woningen zich voegen in de wenselijke typologie, passend bij de rand van het dorp. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan een gesplitste langgevelboerderij. Op deze wijze blijven de bouwvolumes qua grootte en omvang passen bij de bebouwing in de omgeving en zullen zij een harmonisch geheel vormen. Voor de percelen aan de Ossenstaart is het van belang dat deze woningen wat verder van de weg gesitueerd worden. Zo vormen zij de overgang van de losse en vrij liggende bebouwing in het buitengebied naar de meer dorpse bebouwing in de kern zelf.

Conform het huidige bestemmingsplan blijft de maximale goothoogte dan ook op 3,5 meter en de bouwhoogte op 10 meter. Binnen deze randvoorwaarden is een woningaantal van maximaal 5 stedenbouwkundig verantwoord, wat een toename van 3 woningen ten opzichte van de oorspronkelijke situatie tot gevolg heeft.

BELEIDSKADER

• Provinciaal beleid

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): in deze provinciale structuurvisie is de locatie gelegen in een kern in landelijk gebied. Hierin zijn begrippen als zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking van belang.
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): in de Verordening Ruimte is de locatie gelegen in bestaand stedelijk gebied.

• Gemeentelijk beleid

- Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen in de zone "primair woon- en leefgebied" waar landelijk wonen mogelijk wordt gemaakt;
- Woningbouwprogramma: het onderliggende plan heeft geen invloed op het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- Bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan is de locatie bestemd als 'wonen'. Omdat binnen deze bestemming geen woningen mogen worden toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.
In het onderliggende bestemmingsplan wordt het aantal wooneenheden verhoogd naar 5 wooneenheden. Daarnaast zijn vrijstaande- en twee aan een gebouwde woningen toegestaan met een max. goot- en bouwhoogte van resp. 3,5m en 10m;
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is beeldkwaliteitsplan 'Rapport gereedschapskist gemeente Gemert-Bakel' van toepassing. De gemeente heeft voor de dorpsranden beleid ontwikkeld voor kleinschalige uitbreidingen met woningbouw. Bij deze plannen wordt gestreefd om op een vanzelfsprekende wijze een overgang te maken naar het veelal wijdse omliggende landschap vanuit de dorpskern en andersom. Hier wordt een samenhangende architectonische kwaliteit bewerkstelligd die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van Gemert en haar kernen. Het document is als bijlage bijgevoegd.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE HET MOEDERPLAN (BESTEMMINGSPLAN "GEMERT-BAKEL, STEDELIJKE GEBIEDEN OKTOBER 2011).

- Archeologie: ten behoeve van de bestemmingsplanherziening in 2011 is eerder een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Daarbij is geconcludeerd dat het onderzochte terrein overal sterk is verstoord tot een diepte van 0,7 tot 1,3 meter -mv. De oorzaak van de verstoring is waarschijnlijk een vroegere ontgroning;
- Defensiezone: het plangebied is gelegen binnen Inner Horizontal en Conical Surface van vliegbasis De Peel, waarvan de kritische hoogte varieert van 45 m tot 145 m. Voor de Ossenstaart geldt een maximale bebouwingshoogte van 105m boven NAP. Objecten die hoger zijn dan deze kritische hoogte kunnen een belemmering vormen voor de werking van de radar en/of het luchtverkeer. Om absoluut veilig te stellen dat binnen het plangebied geen bebouwing of andere objecten kunnen worden gerealiseerd hoger dan de kritische hoogte van 105m, is in de planregels een bepaling opgenomen in de vorm van een expliciet verbod;
- Milieuaspecten
 - o Bodem: ten behoeve van de bestemmingsplanherziening in 2011 is eerder een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd conform NEN 5740. Daarbij is geconcludeerd dat de locatie als niet verdacht worden beschouwd en dat geen nader onderzoek noodzakelijk is. Gezien het onveranderde gebruik tot op heden, blijven de conclusies van dit onderzoek van kracht;

- Externe veiligheid: er liggen geen bedrijven in omgeving met risicocontouren. Er zijn geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid;
- Geluid:
 - Industrielawaai: de dichtst bij gelegen bedrijven liggen aan de Zuidwestzijde op 150 meter. In zuidwestelijke richting ligt het sport park, op meer dan 50 m. Geluid veroorzaakt door inrichtingen vormt daarmee geen belemmering;
 - Wegverkeerslawaai: het bouwplan is gelegen aan Klooster/Schutsboom. Ter hoogte van het bouwplan geldt een snelheidslimiet van 30 km/u. Een dergelijke weg is conform de wet geluidhinder niet voorzien van een zone. Geluid veroorzaakt door wegverkeerslawaai vormt hierdoor geen belemmering voor het plan;
- Geur: er liggen geen veehouderijen in de directe omgeving, geurhinder vormt dus geen belemmering voor het plan.
- Luchtkwaliteit: het onderhavige plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Natuurwaarden:
 - Flora en fauna: ten behoeve van de bestemmingsplanherziening in 2011 is eerder geconcludeerd dat er geen soorten aanwezig zijn die verstoord zullen worden. Aangezien het toenmalige gebruik als paardenwei tot op heden is voortgezet, zijn de conclusies van dit onderzoek nog van kracht.
- Verkeer:
 - Parkeren; per woning dienen min. 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig te zijn;
 - Verkeersintensiteit: De verhoging van de verkeersintensiteit als gevolg van de toename met 3 woningen zal door de huidige infrastructuur kunnen worden opgevangen.
- Water: In het oorspronkelijke plan is gekozen dat de waterberging dient plaats te vinden op de percelen zelf. Dit uitgangspunt blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd.

3.7.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: omdat de gemeente eigenaar is van de onderliggende gronden zal geen planschade- en exploitatieovereenkomst worden opgesteld.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: de initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren.

3.8 Pandelaar ongen. in Gemert

3.8.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Tussen de woningen aan de Pandelaar 30 en 40 is een moestuin gelegen. Het plan is de gronden in gebruik te nemen ten behoeve van woondoeleinden en hier twee woningen te bouwen. Omdat de locatie is bestemd als 'agrarisch' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de noordwestkant van Gemert, daar waar de bebouwde kom aan het buitengebied grenst



3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 4 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het plan betreft de nieuwbouw van maximaal twee woningen op het perceel tussen de woningen Pandelaar 30 en 40. De uitvoering kan in de vorm van (maximaal) twee vrijstaande woningen, twee geschakelde woningen of twee woningen onder één kap. De percelen zullen aan de voorzijde ontsloten worden op de Pandelaar. Het achtererf, de zijde naar het buitengebied gericht, dient groen ingepast te worden. Op deze manier ontstaat een natuurlijke overgang van het landelijk naar het stedelijk gebied, wat een impuls geeft aan de belevingswaarde van de omgeving.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014. De planlocatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, waardoor sprake is van een inbreidingsplan. Omdat het in casu een bouwplan betreft van geringe omvang (maximaal twee woningen) wordt qua aard en schaal aangesloten op de kleinschaligheid van de kern Gemert. Door de ruime opzet van de kavels, 2x ca. 600 m², blijft een relatief landelijke uitstraling van toepassing;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is in de Vr aangemerkt als 'Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied'. In die zin past de ontwikkeling binnen de doelstellingen van Vr.

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+: de planlocatie is hierin aangemerkt als locatie voor 'bestaand stedelijk gebied'. Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt;
- Bestemmingsplan: in het geldend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2013' is de bestemming 'agrarisch';
- Woonvisie Gemert-Bakel: op 4 november 2014 is door het College van burgemeester en wethouders besloten de twee woningen die dit plan mogelijk maakt op te nemen in het

woningbouwprogramma. Dit plan is daarmee verankerd in het woningbouwprogramma waardoor het deel uit maakt van de gemeentelijke doelstelling voor woningbouw;

- Gebiedsvisie West 2008: onderhavige locatie wordt in de Gebiedsvisie West 2008 als bebouwingsconcentratie aangemerkt. Uitbreidingen zijn binnen de uitbreidingslijn mogelijk (rode contour op visiekaart), mits landschappelijk goed ingepast;
- Beeldkwaliteitsplan: ten behoeve van onderliggende plan is de 'Gereedschapskist landschappelijk bouwen' van toepassing.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: onderhavig plan bevindt zich in een gebied dat, in het geldende bestemmingsplan, middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' bescherming van het bodemarchief geniet, waarbij het bouwen van bouwwerken is toegestaan tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en niet dieper dan 0,40 m onder maaiveld. Met de uitvoering van het initiatief worden de genoemde waarden niet overschreden. De oppervlakte van de nieuwbouw inclusief bijgebouwen zal niet snel meer zijn dan 400 m²;
- Cultuurhistorie: in het plangebied zijn geen objecten of gronden die cultuurhistorisch waardevol zijn;
- Milieuaspecten:
 - o Bodem: in onderhavige situatie is sprake van een gebied dat voor een lange tijd in gebruik is geweest als weiland en inmiddels als moestuin. Gelet op dat gebruik is er geen reden aan te nemen dat dit bestemmingsplan op dit aspect niet uitvoerbaar zou zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient een bodemonderzoek aangeleverd te worden;
 - o Externe veiligheid: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen of transportroutes aanwezig die een risico vormen. Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar;
 - o Geluid: de locatie is gelegen aan de Pandelaar. De Pandelaar is een doorgaande verbinding tussen Gemert en Veghel met een 50 km/u regime. Daarom is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie bijlage). Omdat de belasting 57 dB bedraagt en daarmee boven de voorkeurswaarde uitkomt wordt tevens een procedure hogere grenswaarde op grond van de Wgh gevoerd;
 - o Luchtkwaliteit: het plan voorziet in de nieuwbouw van twee woningen. Uit de toelichting op het besluit NIBM blijkt dat voor grootschalige projecten, zoals de bouw van 1.500 woningen, een onderzoek naar het effect van luchtkwaliteit gedaan moet worden. In casu is van een dergelijk groot project geen sprake;
 - o Milieuzonering: de vergunning van Pandelaar 30 (t.b.v. 27 zoogkoeien en 24 vleesstieren) zal op korte termijn worden ingetrokken. Voorts is op het adres Pandelaar 30 ook een vergunning verleend voor het kleinschalig exploiteren van een camping en is in de omgeving een bedrijfsverzamelgebouwtje. Daarnaast is in de omgeving nog een restaurant, detailhandel in diervoeder en een autoschadebedrijf gevestigd. Met uitzondering van de minicamping zijn er in de omgeving geen bedrijven die van invloed zijn op de woning of bedrijven die beïnvloed worden door de nieuwe woning. De minicamping ligt op een afstand van ca. 20 meter van de achtergevel van de nieuw te bouwen woningen. Dit is minder dan de afstand zoals gegeven in de bedrijvenlijst van de VNG. Daarnaast liggen de reeds bestaande woningen op de naastgelegen dichterbij dan de nieuw geplande woningen. De ontsluiting van de minicamping op het achterterrein loopt langs de nieuwe woningen. De aantrekkende werking van de minicamping zal echter niet hoog zijn (in de zomermaanden wat meer, erbuiten duidelijk minder en in de wintertijd geen);
- Natuurwaarden: gelet op het intensieve gebruik van het plangebied worden geen bijzondere plant- en diersoorten verwacht. Het plangebied zelf kent geen natuur van waarde en heeft geen potentie om beschermde soorten te herbergen. Het plan is op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

- Verkeer:
 - o Parkeren: ingevolge de parkeerbeleidsnota van Gemert-Bakel dienen voor nieuwbouwwoningen 2,2 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. De omvang van beide nieuwe percelen bedraagt ruim 900 m². Hierbij kan genoeg ruimte gereserveerd worden voor het parkeren van maximaal 4,5 auto's;
 - o Ontsluiting: beide woningen zullen op de Pandelaar ontsloten worden. De planning is dat ter plaatse twee vrijstaande woningen worden gebouwd of een twee-onder-één-kap woning. De Pandelaar is een ontsluitingsweg van Gemert waar 50 km/u gereden mag worden. De weg heeft aan beide zijden een fietssuggestiestrook en is voorzien van verkeersremmende maatregelen, zoals wegversmallingen en drempels. Alle op deze weg aangesloten percelen zijn ontsloten aan de Pandelaar. De inrichting van de weg maakt een inrit voor de nieuwe woningen goed mogelijk;
 - o Verkeersintensiteit: de extra verkeersbewegingen die het plan genereert is verwaarloosbaar in vergelijking met de huidige verkeersbewegingen die over de Pandelaar plaatsvinden, gezien de structuur en functie van de weg;
- Water: het bergingssysteem wordt inzichtelijk gemaakt bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen (via de bouwverordening wordt verzekerd dat het regenwater op het eigen terrein geborgd wordt). Afhankelijk van het bouwplan dat straks ingediend wordt is 8,6 m³ tot 20,8 m³ bergingsruimte nodig (de minimale en maximale resultante bij een invoer van 200 m² tot 400 m² verharding). Op het perceel is deze ruimte voor berging aanwezig waardoor het niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat.

3.8.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: de initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren.

3.9 Virmundtstraat 76-82 in Gemert

3.9.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Door Goed Wonen is een initiatief ingediend om ter plaatse van de hoek Virmundtstraat - Wassenaarstraat in Gemert, de bestaande 4 woningen te vervangen door max. 10 wooneenheden in een zogenaamd "Thuishuis" concept. Omdat daarbij het aantal woningen toeneemt en de bestaande voorgevelrooilijn wordt overschreden, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen aan de Virmundtstraat, op de hoek met de Wassenaarstraat. Het betreft 4 bestaande woningen die plaatsmaken voor vervangende nieuwbouw.

3.9.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 18 november 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

3.9.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

De 4 bestaande woningen aan "Virmundtstraat 76-82" in Gemert te vervangen door 9 zelfstandige wooneenheden in de vorm van een zogenaamd Thuishuis, met een gemeenschappelijke ruimte. Dit is een nieuw woonconcept voor de gemeente Gemert-Bakel.

BELEIDSKADER

- **Provinciaal beleid**

- Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): in deze provinciale structuurvisie is de locatie gelegen in een kern in landelijk gebied. Hierin zijn begrippen als zorgvuldig ruimtegebruik en concentratie van verstedelijking van belang;
- Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen het Besluit-vak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied. Het basisprincipe van de Verordening is dat stedelijke ontwikkelingen alleen daar plaatsvinden. De planontwikkeling valt hierbinnen.

- **Gemeentelijk beleid**

- Structuurvisie+: in de Structuurvisie + 2011-2020 is het plangebied gelegen binnen het "stedelijk gebied";
- Bestemmingsplan: in het geldend bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is de bestemming 'wonen'. Omdat als gevolg van onderliggende planontwikkeling toeneemt naar 10 wooneenheden en de bestaande voorgevelrooilijn wordt overschreden, is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

UITVOERBAARHEID (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro).

VOOR DE VOLLEDIGE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ DIT PLAN.

- Archeologie: op de archeologie beleidskaart is het plangebied aangeduid met Categorie 5: Gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Omdat de totale projectlocatie kleiner is dan 2.500 m² is geen archeologisch vervolgonderzoek nodig;
- Openbare inrichting: het aantal m² groen blijft achter bij de richtlijnen die hiervoor in het Handboek Ontwerp Openbare Ruimte zijn opgenomen (100 m² per woning). De reden hiervoor is dat de planlocatie is gelegen in een dichtbebouwd stedelijk gebied, en dat het vanwege de economische uitvoerbaarheid van het plan niet mogelijk is om aan de richtlijnen te voldoen;
- Milieuaspecten
 - o Bedrijven en milieuzonering: n.v.t.;
 - o Bodem: ter plaatse van de projectlocatie heeft nog geen bodemonderzoek plaatsgevonden en er bevonden zich op deze locatie geen ondergrondse brandstoftanks, stortlocatie, noch waren er bedrijven gevestigd. Het betreft dus onverdachte locaties met betrekking tot potentieel bodembedreigende activiteiten. Voor de Omgevingsvergunning bouwen dient bodemonderzoek conform de NEN 5740 (en evt. asbestonderzoek conform de NEN 5707) te worden verricht na sloop en voor nieuwbouw.
 - o Externe veiligheid: op het gebied van externe veiligheid zijn geen belemmeringen. Er zijn geen risicovolle bedrijven of installaties gelegen in de nabijheid van het plangebied;
 - o Geluid: het plangebied wordt omgeven door woonstraten, waar een snelheidsregime van 30 km/u geldt. Ten aanzien van het wegverkeerslawaai is daarom geen nader onderzoek vereist en zijn er geen belemmeringen;
 - o Luchtkwaliteit: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen;
- Natuurwaarden: in oktober 2014 is een verkennend natuurwaardenonderzoek uitgevoerd door Staro Natuur en buitengebied. Hieruit blijkt o.a.:
 - Mogelijk zijn op de daken van de te slopen woningen nesten van huismussen aanwezig. Nestplekken van huismussen zijn jaar rond beschermd. Nader onderzoek dient uit te wijzen of er daadwerkelijk nestplekken van huismussen aanwezig zijn op de daken van de te slopen woningen. De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor nestplekken van gierzwaluwen. Nestplekken van deze vogels zijn jaar rond beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of er daadwerkelijk nestplekken van gierzwaluwen aanwezig zijn in de te slopen woningen.
 - De te slopen woningen bieden mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van deze dieren zijn strikt beschermd. Nader onderzoek is nodig om vast te stellen of verblijfplaatsen van vleermuizen daadwerkelijk aanwezig zijn. Op basis van de resultaten van het nader onderzoek kan worden bepaald of er negatieve effecten optreden en welke vervolgstappen nodig zijn.
- Openbare ruimte: binnen het plangebied dient per nieuwe wooneenheid (59 m² * 6 =) 354m² openbaar groen worden gerealiseerd. In bijgevoegde inrichtingsschets (zie bijlage) is hiermee rekening gehouden;
- Verkeer:
 - o Parkeren: ter plaatse geldt een parkeernorm van 2,2 per woning. Uitgaande van de bestaande situatie (parkeerplaatsen) bedraagt het aantal te realiseren parkeerplaatsen in het plangebied is 11;
 - o Verkeersintensiteit: het plangebied is gelegen aan bestaande woonstraten. De parkeervakken zijn direct vanaf de Virmundtstraat te bereiken. Door de toename van het aantal woningen neemt de verkeersdruk licht toe, maar de omgeving kan dit zonder problemen aan;

- Water: uit de berekening via de HNO-tool blijkt een waterberging van 7m³ nodig. In bijgevoegde berekening (zie bijlage) is hiermee rekening gehouden.

3.9.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

Dit plan: voor dit plan is een planschade- en exploitatieovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer en de gemeente.

Maatschappelijke haalbaarheid:

Dit plan: de initiatiefnemer is er voor verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren. Op 26 november 2014 is het plan aan omwonenden toegelicht.

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 ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete

gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

61.1. 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

De planstukken zijn t.b.v. het vooroverleg op 28 juli 2014 opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

6.2.1. Provincie Noord Brabant

D.d. 2-9-2014 heeft de provincie t.a.v. het ontwikkelplan ‘Heuvel 62 in Gemert’ opgemerkt: dat een kwaliteitsverbetering in het kader van artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014 ontbreekt. Als gevolg hiervan is het plan nader aangevuld. Daarnaast is voor de uitvoering en instandhouding van de kwaliteit verbeterende maatregelen een anterieure overeenkomst afgesloten met de eigenaar/ initiatiefnemer.

6.2.2. Waterschap Aa en Maas

D.d. 22-8-2014 heeft het waterschap gevraagd om t.a.v. het ontwikkelplan ‘verkoop reststroken’ aan te geven of deze stroken deel uitmaken van het watersysteem in een wijk. Bijvoorbeeld als ‘vloeivelden’.

Het betreft echter groenstroken die geen deel uitmaken van “vloeivelden” bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

6.3 Zienswijzen

PM

6.4. Ambtshalve aanpassingen

PM