

Ruimtelijke onderbouwing
Herstelactie bestemmingsplan
Binderseind 3, 3a en 3b in Gemert

1. Inleiding

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 en 3b in Gemert is Dienstverlening, vanwege een bestaande winkel en 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 en atelier en een woning op de begane grond en een woning op de verdieping aan Binderseind 3, 3a en 3b 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.

2. Het huidige bestemmingsplan

2.1. Centrumgebied Gemert 2012

Planregels bestemmingsplan

Het huidige, geldende bestemmingsplan is “Centrumgebied Gemert 2012”. De bestemming voor Binderseind 3, 3a en 3b in Gemert is ‘Dienstverlening’. Dit vanwege het gebruik van de begane grond als winkel/atelier.

Binnen deze bestemming is toegestaan:

9.1 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.

Uit deze bestemmingsomschrijving voor de bestemming 'Dienstverlening' blijkt dat woningen, ook indien daar een vergunning voor is, niet zijn toegestaan op de begane grond.

3. Vergunning 2005

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 en 3b in Gemert zodat er na verbouwing een winkel en atelier en een woning op de begane grond aanwezig is en een woning op de verdieping.

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.

4. Beleid

4.1. Gemeentelijke beleid

De bestemming van deze locatie zal Dienstverlening blijven, volgens het feitelijke toekomstige gebruik. En tevens zullen er twee zelfstandige 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.

4.2. Provinciaal beleid

Binderseind 3, 3a en 3b 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.

5. Conclusie/ Aanpassing

5.1. Conclusie

Er is een vergunning afgegeven in 2005 voor de realisatie van een tweede zelfstandige woning op de begane grond aan Binderseind 3, 3a en 3b 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.

5.2. *Aanpassing*

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;
- 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;**
 - met daaraan ondergeschikt;
- 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".