

## **Toelichting**

# **Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2014”**

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet</b> .....	3
1.1 Aanleiding .....	3
1.2 Planopzet.....	3
<b>Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken</b> .....	4
2.1 Ruimtelijke onderbouwing.....	4
2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid .....	11
<b>Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen</b> .....	12
<b>3.1 Doonheide ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)</b> .....	12
3.1.1 Planbeschrijving.....	12
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	12
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	12
3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid .....	16
<b>3.2 Prins Bernhardlaan 32 (nieuwe ontwikkellocatie)</b> .....	17
3.2.1 Planbeschrijving.....	17
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	17
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	17
3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid .....	20
<b>3.3 De Deel en Kruseind 16 + 40 Gemert + Neerakker ongen. Bakel (herstel)</b> .....	21
3.3.1 Planbeschrijving.....	21
3.3.2 Ruimtelijke onderbouwing.....	21
3.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid .....	22
<b>3.4 Groeskuilen ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)</b> .....	23
3.4.1 Planbeschrijving.....	23
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel .....	24
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing.....	24
3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid .....	26
<b>Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving</b> .....	26
4.1 Algemeen .....	27
4.2 Verbeelding.....	27
4.3 Planregels .....	27
<b>Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid</b> .....	28
5.1 Exploitatieplan.....	28
5.2 Planschade .....	28
<b>Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen</b> .....	29
6.1 Overleg en inspraak.....	29
6.2 Vooroverleg.....	29
6.3 Zienswijze beantwoording: .....	29
6.4 Ambtshalve aanpassingen.....	29

## Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

### 1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (ontwikkellocaties) opgestart. Daarnaast is het nodig enkele herstelacties door te voeren. Conform het gemeentelijk beleid zijn al deze initiatieven opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan: "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2014".

	Adres	Plan	Oude bestemming	Nieuwe bestemming	
1.	Doonheide 34 Gemert	Toevoegen 1 woning	Wonen	Wonen met bouwaanduiding 2	Nieuw
2.	Prins Bernhardlaan 32 Gemert	Toevoegen 5 wooneenheden/ appartementen	Wonen met detailhandel toegestaan	Wonen t.b.v. 5 appartementen	Nieuw
3.	De Deel en Kruiseind 16+40 Gemert + Neerakker G3 Bakel	Opnemen aanduidingen	O.a. Wonen	O.a. Wonen met aanduidingen o.a. nieuwbouw toegestaan	Herstel
4.	Groeskuilen ongen. in Gemert	Conform overeenkomst wijzigen bestemming	Groen	Wonen	Nieuw

### 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:  
"Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig"<sup>1</sup>

Onlangs is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt straks onder meer de Nota Ruimte en de nota Mobiliteit. Het Rijk richt zich met name op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.



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 energiehouding.

Wet Ruimtelijke Ordening<sup>2</sup>:

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)<sup>3</sup>:

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.

---

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

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010

### Nationaal Waterplan

Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebied beheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

### Duurzaam waterbeheer 21e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

### • **Provinciaal beleid**

#### Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)<sup>4</sup>

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 hoofdkeers 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.

---

4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

#### Structuurvisie RO 2010-2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met de aanpassing Structuurvisie RO 2010-2014.

#### Verordening ruimte Noord-Brabant 2011<sup>5</sup>

In de verordening zijn voor het onderhavige bestemmingsplan m.n. de regels voor 'stedelijke ontwikkeling' en 'ecologische hoofdstructuur' van belang. Op de kaart 'stedelijke ontwikkeling' worden het 'bestaand stedelijk gebied en de 'zoekgebieden voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen' zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen aangeduid. Daarbij dienen eerst de bouw mogelijkheden in het 'bestaand stedelijk gebied' worden onderzocht, voordat de zoekgebieden benut mogen worden. Uitgangspunt is dat het buitengebied zo veel mogelijk worden gespaard. Zie de hier naast afgebeeld uitsneden van de kaart 'Stedelijk gebied' ( bron: provincie Noord-Brabant 2010).

#### 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 woningbouwprogramma<sup>6</sup>

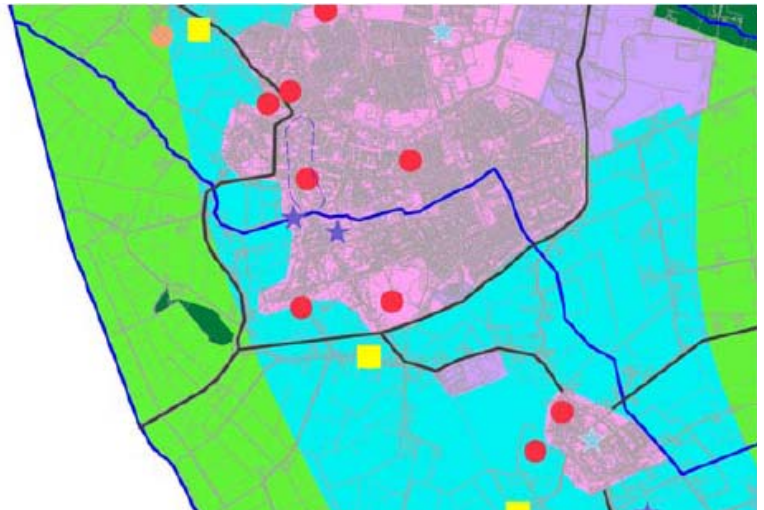
De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor "landelijke gebied" zoals de gemeente Gemert-Bakel:

- 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+<sup>7</sup>

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 2009-2015<sup>8</sup>

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

---

5. Vastgesteld op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011.

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

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

8. Vastgesteld op 29 oktober 2009.

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 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.

#### Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023

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, betekent 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 woningbouw<sup>9</sup>

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 onderzoeksplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

#### • **Archeologie**

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

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

#### • **Cultuurhistorie**

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

#### • **Flora en Fauna**

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

---

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



- **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 zonerings. 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 (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

#### Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. 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 m<sup>3</sup>) 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)<sup>10</sup>. 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 ondermeer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit nibm) (Stb.2007, 440).
- Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (Regeling nibm) (Stcrt. 2007,218).
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

#### Milieuzonering en bedrijven

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

#### • **Verkeer**

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

#### • **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd 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<sup>2</sup>) 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 ondermeer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen

---

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

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 directie.

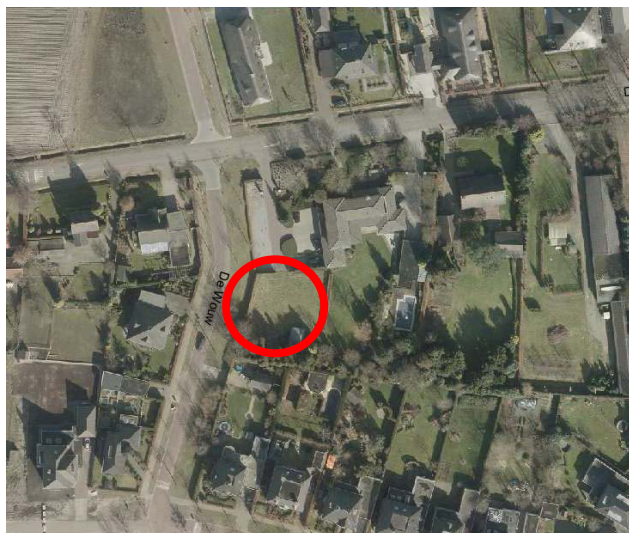
## Hoofdstuk 3. Planontwikkelingen

### 3.1 Doonheide ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkellocatie)

#### 3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 15 oktober 1998 is met de aanvrager en de gemeente overeengekomen dat de gemeente, planologische gezien, zorg zou dragen voor de mogelijkheid tot realisatie van één vrijstaande woning in de achtertuin van Doonheide 34. De locatie is gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert. Dit is tot op heden niet gebeurd. Aanvrager verzoekt nu de gemeente om de eerder gemaakte afspraken uit 1998 gestand te doen. Het toevoegen van woningen is binnen het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert niet mogelijk. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De locatie is gelegen in de wijk Doonheide in Gemert, aan De Wouw nabij de weg Doonheide.

#### 3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12 november 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in te stemmen met de herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert.

Argumenten hiervoor waren:

1. Het initiatief verzet zich niet met de geldende bestemming Wonen. De locatie Doonheide 34 is gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen. Woningbouw is, planologisch en stedenbouwkundig gezien passend;
2. Herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert is noodzakelijk. Het bestemmingsplan Woongebied Gemert is een beheersplan. Binnen de opgenomen bestemming Wonen is het, tenzij anders aangegeven, niet mogelijk om nieuwe woningen toe te voegen;
3. De herziening is het gevolg van een overeenkomst uit 1988. Als een reactie op de zienswijze van de aanvrager op het ontwerp-bestemmingsplan Doonheide, heeft de gemeente Gemert-Bakel in een brief van 15 oktober 1998 te kennen gegeven om: "in het definitieve bestemmingsplan Doonheide een mogelijkheid op te nemen tot het bouwen van een woning op het zuidelijk deel van zijn perceel". De stedenbouwkundige invulling daarvan zou in overleg met de aanvrager plaatsvinden. Tot op heden is de mogelijkheid tot het realiseren van 1 extra woning niet in het bestemmingsplan opgenomen;
4. Realisatie van een vrijstaande woning betekent een kwaliteitsverbetering voor de omgeving. De extra woning in scenario 1 is goed voorstelbaar. De te bouwen locatie voegt zich uitstekend in het bebouwingspatroon en het straatbeeld wordt hierdoor versterkt.

#### 3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

#### RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

De percelen Doonheide 34- 34a in Gemert zijn gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert, vastgesteld op 29 juni 2011. De bestemming is kantoor met de functieaanduiding Wonen. Het kantoorgebouw heeft een eigen kadastraal perceel. De bestemming 'kantoor' ligt ook op een strook grond ten westen van beide percelen. De bebouwingsgrens ligt aan de westzijde in het

verlengde van de voorgevel van het kantoorgebouw en aan de noordzijde in de voorgevel van de bedrijfswoning. De beoogde locatie ligt op een oud akkerlandcomplex (geen bolle akker) en is onderdeel van de wijk Doonheide geworden welke op het akkercomplex is gebouwd. Het kantoorgebouw is met de voorkant gericht op de Wouw en de bedrijfswoning is georiënteerd aan het oude lint Doonheide. De kavel van Doonheide 34 heeft een grote achtertuin van ca 30 meter diep en 44 meter breed. De voorgevel van het kantoorgebouw ligt ongeveer 22 meter uit de kant van de weg (De Wouw). Op de gronden van de gemeente zijn door de ondernemer parkeerplaatsen met ontsluiting aangelegd ten behoeve van voornoemd bedrijf. Aan de oostzijde van De Wouw ligt een groenstrook van ca 8.5 meter breed met daarin bomen geplant.



Bedrijfswoning aanvrager aan de weg Doonheid



Bedrijfspan met parkeerplaatsen aan de weg De Wouw



Projectlocatie



Nieuwe woning voor een deel op gemeentegrond

## BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:

*Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.*

Wet Ruimtelijke Ordening:

*Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.*

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

*Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van 5 extra woningen. De bestemming blijft wonen. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO.*



## Gemeentelijk beleid

### Structuurvisie+

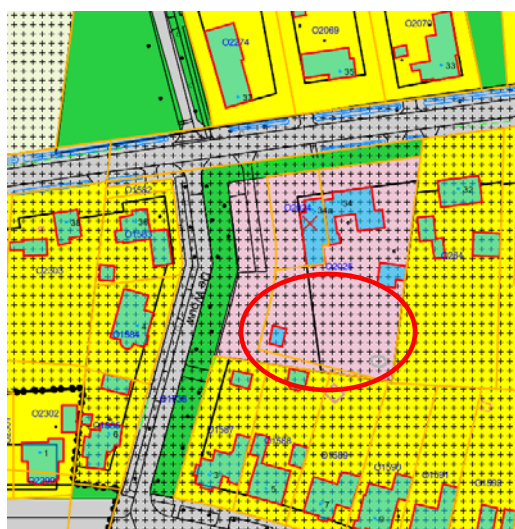
Onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

### Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023

In het plangebied is 1 woning gepland. Het gaat om een koopwoning. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

### Bestemmingsplan

*Geldend bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert, 2011'. De bestemming is kantoor met de functieaanduiding Wonen. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.*



Geldend bestemmingsplan Woongebied Gemert



Nieuw bestemmingsplan

*Nieuw bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert, 2011'. De bestemming is kantoor met de functieaanduiding Wonen. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.*

- W= Wonen Vrijstaand 1  
Nbt= Nieuwbouw toegestaan  
1= Maximaal één woning  
4= Maximale goothoogte  
10= Maximale bouwhoogte

### Beeldkwaliteitsplan:

Niet van toepassing, dit gebied is welstandsvrij

## UITVOERBAARHEID

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

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

### Archeologie

*Dit plan: voor de locatie geldt archeologische waarde 5. Dit betekent dat bij bebouwing groter dan 2500m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek is vereist. Het totale nieuwe perceel is ca.*

1227 m<sup>2</sup> waarvan maximaal volgens de bestemming wonen bij een vrijstaande woning op een kavel groter dan 100m<sup>2</sup> maximaal 350m<sup>2</sup> mag worden bebouwd. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

- **Milieuaspecten**

Bodem

*Dit plan: op basis van een indicatief bodemonderzoek dienen de aanvrager en de gemeente aan te tonen dat geen bodemverontreiniging op de ontwikkellocatie aanwezig is.*

Externe veiligheid

*Dit plan: de woning wordt gebouwd buiten het invloedgebied van een risicovolle activiteit. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht.*

Geur

*Dit plan: de woning wordt gebouwd buiten het invloedgebied van een geur verspreidend bedrijf.. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht.*

Geluid

*Dit plan: de omliggende wegen zijn 30km/u rondom een dergelijke weg ligt geen zone. Een nader onderzoek wegverkeerslawaaï is niet nodig.*

Industrielawaai

*Dit plan: de woning wordt gebouwd buiten het invloedgebied van industriële bedrijven. Belemmeringen worden dan ook niet verwacht.*

Luchtkwaliteit

*Dit plan: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.*

- **Natuurwaarden**

De woning wordt gebouwd binnen de huidige bestemming Kantoor maar buiten het bouwvlak. Er is maart 2014 een quickscan natuurwaarden uitgevoerd. Er is geen beschermde flora en fauna aangetroffen waar maatregelen voor vereist zijn.

- **Verkeer**

Parkeren

*Dit plan: de parkeernorm, opgenomen in de parkeerbeleidsnota 2013, is voor dit plan van toepassing. Voor het toevoegen van 1 woning dient 2.2 parkeerplaats op eigen terrein te worden opgenomen. Gezien de grootte van het kavel zal dit niet leiden tot problemen.*

Verkeer

*Dit plan: het plangebied is gelegen aan De Wouw. Dit is een van de ontsluitingswegen van het zuidelijke deel van de wijk Doonheide. Gezien de relatief geringe verkeersintensiteit leidt de ontsluiting van het kavel op deze weg niet tot problemen*

- **Water(toets)**

*Dit plan: de wijk Doonheide is uitgevoerd met een gescheiden rioolstelsel waarbij het hemelwater riool een infiltratie buis is. Het plangebied is ca 1220m<sup>2</sup> groot. Volgens de regels die horen bij Wonen vrijstaand 1 mag maximaal 350m<sup>2</sup> worden bebouwd. Het oppervlaktewater van eventuele verharding wordt niet rechtstreeks aangesloten op het gescheiden rioolstelsel.*

*Waterschap Aa en Maas hanteert voor de bepaling van de te bergen of te infiltreren hoeveelheid hemelwater, afkomstig van het dakoppervlak of bestrating een extreme neerslagsituatie die eens in de 25 jaar voorkomt (T=25 bui). Voor het plangebied betreft dit een bui met een duur van 4 uur en een totale neerslaghoeveelheid van 42,9 mm. Dit komt overeen met een neerslagintensiteit van 11 mm/uur.*

*Totaal moet er dus 350 x 42.9 = 15m<sup>3</sup> water geborgen kunnen worden. Het aanwezige infiltratieriool heeft voldoende capaciteit om dit op te vangen. Het verdient overigens de voorkeur dat hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in bijvoorbeeld een wadi en wordt geïnfiltreerd.*

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

### **3.1.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

#### Financiële haalbaarheid:

##### Exploitatieplan

*Het onderhavige bestemmingsplan voldoet aan opsomming 1 onder 6.2.1 van het Bro. 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.*

- *Gezien de overeenkomst uit 1998 zijn er voor de aanvrager geen kosten verschuldigd aan de totstandkoming van de herziening van onderliggend bestemmingsplan.*
- *Wel dient hij door middel van een indicatief bodemonderzoek aan te tonen dat de bodem niet is vervuild.*
- *Alle aansluitkosten zijn voor rekening van de aanvrager*

##### Planschade

*Gezien de in het verleden gemaakte afspraken met de aanvrager komt eventuele planschade voor rekening van de gemeente. 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.*

##### Overige kosten

*Alle extra kosten, zoals het aanleggen van een inrit, aansluitkosten op het riool etc. dienen door de ontwikkelaar te worden voldaan.*

##### Maatschappelijke haalbaarheid:

*Dit plan: in het vervolgproces zullen de direct omwonenden door de ontwikkelaar nader worden geïnformeerd.*



## 3.2 Prins Bernhardlaan 32 (nieuwe ontwikkellocatie)

### 3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 19 juni 2013 een verzoek ingediend tot het realiseren van 5 appartementen op de begane grond van de voormalige videotheek aan de Prins Bernhardlaan 32 te Gemert. De appartementen zijn 70m<sup>2</sup> groot. Het toevoegen van woningen is binnen het geldende bestemmingsplan Woongebied Gemert niet mogelijk. Hiertoe is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De locatie (± ongeveer 1.600 m<sup>2</sup>) is gelegen in het centrum van Gemert, nabij de Molenakkerstraat.

### 3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28 januari 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te willen verlenen aan bovengenoemd principeverzoek.

Argumenten hiervoor waren:

1. Het initiatief verzet zich niet met de geldende bestemming Wonen.
2. De locatie Prins Bernhardlaan 32 is gelegen in het bestemmingsplan Woongebied Gemert. Ter plaatse geldt de bestemming Wonen, detailhandel toegestaan. Woningbouw is, planologisch en stedenbouwkundig gezien passend.
3. Herziening van het bestemmingsplan Woongebied Gemert is noodzakelijk.
4. Het bestemmingsplan Woongebied Gemert is een beheersplan. Binnen de opgenomen bestemming Wonen is het, tenzij anders aangegeven, niet mogelijk om nieuwe woningen toe te voegen.
5. Detailhandel is op deze locatie niet gewenst.
6. De gemeente streeft er naar detailhandel in Gemert zoveel mogelijk te concentreren naar het centrum. Door het realiseren van woningen op deze locatie kan de aanduiding 'Detailhandel toegestaan' worden weggehaald.
7. Realisatie van de 5 appartementen betekent een kwaliteitsverbetering voor de omgeving.
  - a. Momenteel staat de beneden verdieping leeg en zowel de voorgevel als de achtergevel hebben een gesloten uiterlijk. Door woningen te realiseren krijgen de voorgevels en de achtergevels ramen en deuren waardoor het gebouw qua uitstraling een grotere betrokkenheid met de omgeving krijgt.
  - b. De initiatiefnemer heeft te kennen gegeven om met de vereniging van eigenaren te onderzoeken of het totale gebouw aan de buitenzijde kan worden opgeknapt.

### 3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

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

#### RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

- **Planbeschrijving**

Het gebouw is gerealiseerd in de jaren 60 van de vorige eeuw. In het verleden was er de openbare bibliotheek in gevestigd. In de jaren 80 is die verhuisd naar een grotere locatie en is er een videotheek in gevestigd. Deze staat al weer enkele jaren leeg. Het is niet reëel te verwachten dat hier nog detailhandel zal plaatsvinden. Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich totaal 14 appartementen. De voormalige videotheek biedt ruimte aan 5 woningen van 70m<sup>2</sup> groot.. Het betreft hier in feite een functieverandering maar het gebouw heeft al de bestemming wonen. Het toevoegen van 5 woningen is een kwaliteitsimpuls voor de omgeving omdat de beneden verdieping nu een gesloten karakter heeft met een desolate uitstraling. Aan de

voorzijde en aan de achterzijde van het gebouw zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig om de toevoeging van 5 woningen op te vangen.



#### **BELEIDSKADER**

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:

*Dit plan: in de Nota Ruimte wordt aangegeven dat inbreiding de voorkeur heeft boven uitbreiden. Het plan sluit hier op aan.*

Wet Ruimtelijke Ordening:

*Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.*

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

*Dit plan: in onderhavig initiatief gaat het om de realisatie van 5 extra woningen. De bestemming blijft wonen. Het initiatief past daarmee binnen de uitgangspunten van de SVRO*

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

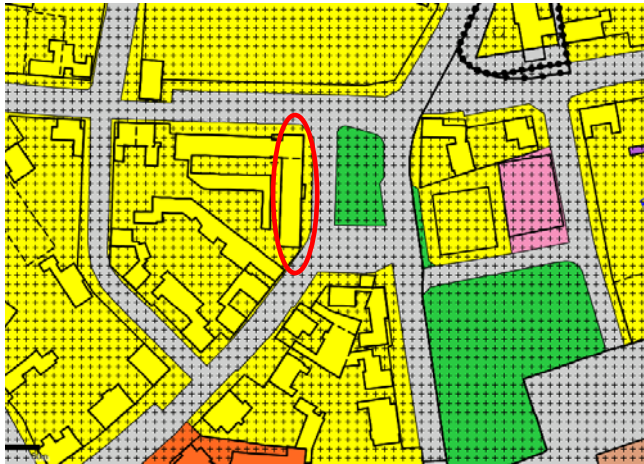
*Dit plan: onderhavig plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.*

Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023

*Dit plan: in het plangebied zijn 5 woningen gepland. Het gaat om 5 huurwoningen. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.*

Bestemmingsplan

*Geldend bestemmingsplan: het geldend bestemmingsplan voor deze locatie is 'Woongebied Gemert, 2011'. De bestemming is Wonen met de aanduiding detailhandel toegestaan. Omdat het bestemmingsplan het toevoegen van nieuwe woningen niet toe laat, is een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk.*



Geldend bestemmingsplan

Beeldkwaliteitsplan:

Niet van toepassing, dit gebied is welstandsvrij

**UITVOERBAARHEID**

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

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

- **Archeologie**

*Dit plan: omdat het een in pandige verbouwing betreft is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.*

- **Milieuaspecten**

Bodem

*Dit plan: omdat het een interne verbouwing betreft en niet wordt uitgebreid is een bodemonderzoek niet noodzakelijk.*

Geluid

*Dit plan: de omliggende wegen zijn 30km/u rondom een dergelijke weg ligt geen zone. Een nader onderzoek wegverkeerslawaaï is niet nodig.*

Luchtkwaliteit

*Dit plan: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.*

- **Natuurwaarden**

*Dit plan: omdat het een interne verbouwing betreft hoeft geen flora en faunaonderzoek uitgevoerd te worden aan gebouw en omgeving.*

- **Verkeer**

Parkeren

*Dit plan: de parkeernorm, opgenomen in de parkeerbeleidsnota 2013, is voor dit plan van toepassing. Voor nieuwe woningen met een maximale oppervlakte van 75m<sup>2</sup> geldt een norm van 1,3 parkeerplaats per woning. Dit betekent dat 7 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn. Echter t.b.v. de huidige functie detailhandel (± 210 m<sup>2</sup>) is een parkeernorm van 4 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> aangehouden. Dit betekent er momenteel 8 parkeerplaatsen aanwezig zijn.*

*Conclusie: het huidige aanwezige parkeerplaatsen is meer dan voldoende voor de planontwikkeling.*

Verkeer

*Dit plan: het plangebied is gelegen aan de Prinses Bernhardlaan. De parkeervakken liggen aan deze straat. De Prins Bernhardstraat en de vlakbij gelegen Molenakkerstraat liggen in een verblijfsgebied met een 30km/u regime. Mede gezien de oorspronkelijke functies uit het verleden vormt het toevoegen van vijf geen belemmeringen.*

• **Water(toets)**

*Dit plan: bij geringe verbouwing kunnen de bestaande vuil- en hemelwateraansluitingen gebruikt worden. Wordt het pand van de binnenkant totaal gerenoveerd dan is de verwachting dat de huisriolering anders gaat worden. Dan moeten er nieuwe aansluitingen op de bestaande leiding (Ø160) gemaakt worden. Het is dan noodzakelijk dat de leiding opgewaardeerd wordt naar bijv. Ø250 en het plaatsen van een extra put.*

**3.2.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

Financiële haalbaarheid:

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

Maatschappelijke haalbaarheid:

*Dit plan: in het vervolgproces zal de buurt door de ontwikkelaar nader worden geïnformeerd.*

### 3.3 De Deel en Kruseind 16 + 40 Gemert + Neerakker ongen. Bakel (herstel)

#### 3.3.1 Planbeschrijving

##### • Initiatief

##### Inleiding

Recent is gebleken dat bij een eerdere herziening van het bestemmingsplan door het tekenbureau een aantal plannen niet juist in de ondergrond heeft overgenomen:

- Bij de herziening van het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, april 2013", t.b.v. de vereenvoudiging in de planregels<sup>11</sup> van de molenbiotopen voor De Bijenkorf, De Volksvriend en De Wilibrordus zijn drie onderliggende bestemmingsplan herziening niet overgenomen:
  - o De Deel: hiervoor is in 2012 een herziening van het bestemmingsplan gevoerd voor de realisatie van 25 woningen;
  - o Kruseind 16 en 40 in Gemert: hiervoor is in 2012 een herziening van het bestemmingsplan gevoerd om het gebruik is gelegaliseerd o.b.v. oude vergunningen;
- Bij de herziening van het bestemmingsplan "Stedelijke gebieden Gemert-Bakel, oktober 2012" is bij twee locaties aan Neerakker de specifieke bouwaanduiding 'nieuwbouw toegestaan' niet overgenomen.

Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

#### 3.3.2 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ HET MOEDERPLAN.

#### RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

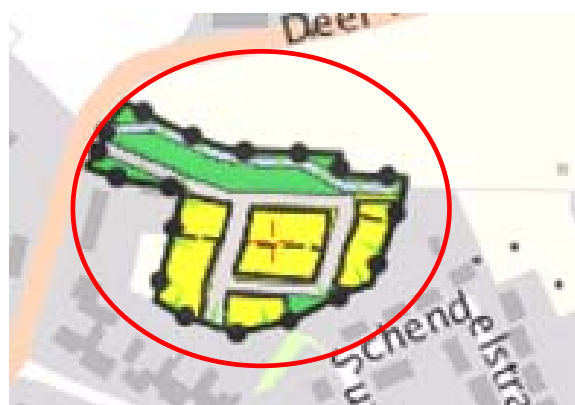
Onderliggend plan betreft een herstelactie. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing. Uitzondering hierop vormt het bestemmingsplan.

#### BELEIDSKADER

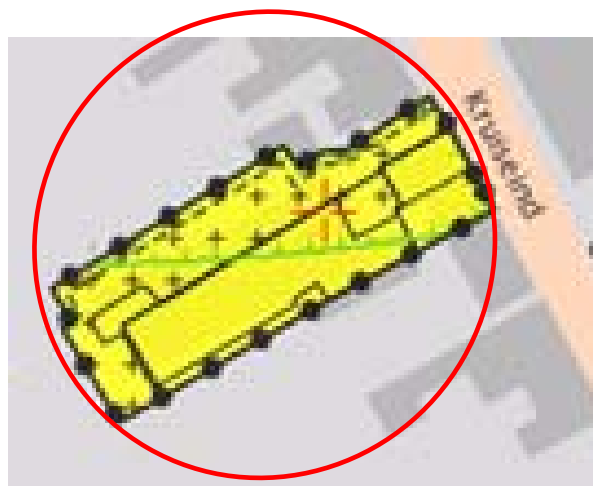
##### Bestemmingsplan

Geldend bestemmingsplan:

- *Bestemmingsplan* 'Stedelijke gebieden, april 2013 (vastgesteld 1-7-2013)'. De Deel bestemd als wonen zonder specifieke aanduiding; Kruseind 16 deels bestemd als 'maatschappelijk'; Kruseind 40 bestemd als 'wonen' zonder specifieke aanduidingen.
- Bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, oktober 2012' (vastgesteld 1-10-2013): Neerakker ongen. in Bakel bestemd als wonen zonder met de functieaanduiding 'bijgebouwen'.

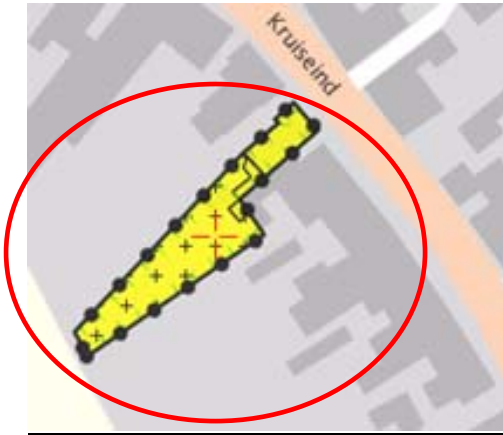


De Deel in Gemert

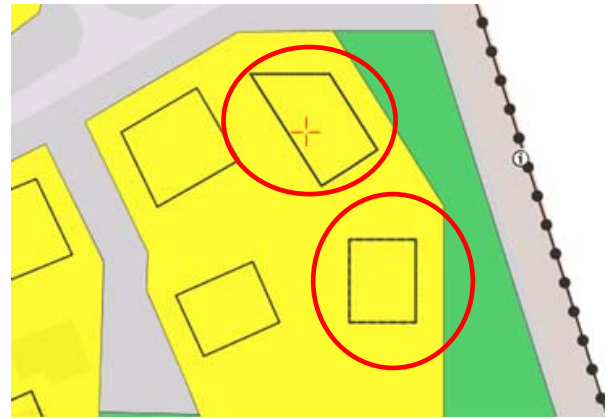


Kruseind 16 in Gemert

11. Bij de afwijkingsbevoegdheid is de bouwregel verwijderd dat "de uitbreiding van het vloeroppervlak van op te richten bouwwerken niet meer mag bedragen dan 10% van de bouwwerken waarachter wordt gebouwd". Daarnaast is voor iedere molen een functieaanduiding 'nevenactiviteit recreatie' opgenomen.



Kruiseind 40 in Gemert



Neerakker ongen. in Bakel

Beeldkwaliteitsplan: hiervoor wordt verwezen naar het moederplan. T.b.v. Neerakker is het beeldkwaliteitsplan Neerakker van toepassing.

### UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekspllicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ HET MOEDERPLAN.

#### •Onderzoeken

- In het moederplan zijn alle benodigde onderzoeken uitgevoerd. Bovengenoemde aanpassing heeft hier geen invloed op. Ten behoeve hiervan wordt verwezen naar het moederplan.

### 3.3.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

#### Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid:

- Financiële haalbaarheid: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft;
- Maatschappelijke haalbaarheid: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.



### 3.4 Groeskuilen ongen. in Gemert (nieuwe ontwikkeling)

#### 3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Groeskuilen ongen. in Gemert, kadastraal bekend als GMTOO, sectie K, nr. 3186, heeft verzocht om conform eerdere afspraken met de gemeente, het gedeelte van zijn bouwkvavel met de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' te wijzigen naar 'Wonen' incl. het aanpassen van het bouwvlak (door een verruiming met  $\pm 3$  m). Deze strook wordt overigens in de praktijk als groen gebruikt (zie foto).



- **Plangebied en voorgeschiedenin**

De realisatie van het plan "Oeverlanden" in Gemert is tot stand gekomen met de (toenmalige) vrijstellingsprocedure artikel 19 WRO. Nadien is het bestemmingsplan 'Overlanden' vastgesteld (15-11-2007) en goedgekeurd (22-2-2008). Tijdens de inspraakperiode van dit bestemmingsplan is besloten om een extra ontsluiting op de weg Groeskuilen te realiseren. Ten behoeve daarvan waren extra gronden nodig van het naastgelegen tuincentrum Paashoef. De eigenaar van dit tuincentrum had al eerder grond verkocht aan de ontwikkelaar ten behoeve de ontwikkeling van het plan "Oeverlanden" en had uit die verkoopovereenkomst al een recht op twee bouwkvavels in het plangebied (kadastraal bekend als GMTOO, sectie K, nr. 3186 en 3245). Zie de verbeelding hieronder.



Extra ontsluiting en twee bouwkvavels

Om tegemoet te komen aan de zienswijzen op het ontwerp-bestemmingsplan 'Oeverlanden', m.b.t. nieuwe ontsluiting en de realisatie van voornoemde bouwkvavels, heeft de eigenaar van Groeskuilen 109 een aangrenzende strook grond van 3m overgenomen van de eigenaar van de percelen GMTOO, sectie K, nr. 3186 en 3245 en de gemeente. Deze strook grond is vervolgens door de ontwikkelaar van het plan 'Oeverlanden' en de gemeente gecompenseerd aan de eigenaar van voornoemde 2 bouwpercelen. In feite verschoof hierdoor het bestemmingsvlak 'wonen' van het bouwkvavel GMTOO, sectie K, nr. 3186. Dit is echter in het bestemmingsplan 'Oeverlanden' verwerkt, waardoor deze strook is bestemd als 'Verkeer-Verblijfsgebied' i.p.v. 'Wonen'.

De eigenaar wil nu twee woningen bouwen en heeft verzocht om de bestemming en de bouwrens conform bovengenoemde afspraak aan te passen.

### 3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

### 3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

VOOR DE GEHELE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ HET MOEDERPLAN WOONGEBIED GEBIED..

#### RUIMTELIJK-FUNCTIONEEL

Onderliggend plan betreft een aanpassing conform eerdere afspraken. Een nadere (ruimtelijke) onderbouwing t.b.v. het beleid en de uitvoerbaarheid is daarom niet van toepassing.

#### BELEIDSKADER

- **Nationaal beleid**

Nota Ruimte:

*Dit plan: de nota doet geen uitspraken over onderliggende bestemmingswijziging.*

Wet Ruimtelijke Ordening:

*Dit plan: voorschriften en de verbeelding in het onderliggende bestemmingsplan zijn conform de SVBP en Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2012 (IMRO) opgesteld.*

- **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)

*Dit plan: In onderhavig initiatief gaat het om de vergroting van de bestemming 'Wonen'. Dit is niet strijd met uitgangspunten van de SVRO.*

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+

De aanpassing ligt binnen het bestaande woongebied en verzet zich niet tegen de Structuurvisie +

Regionaal woningbouwprogramma 2013-2023

N.v.t. omdat er geen woningen worden toegevoegd.

#### Bestemmingsplan

De strook 'Verkeer – Verblijfsgebied' is gelegen in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert". Het bouwvlak 'wonen' is gelegen in het bestemmingsplan "Stedelijke Gebieden, Oktober 2013".

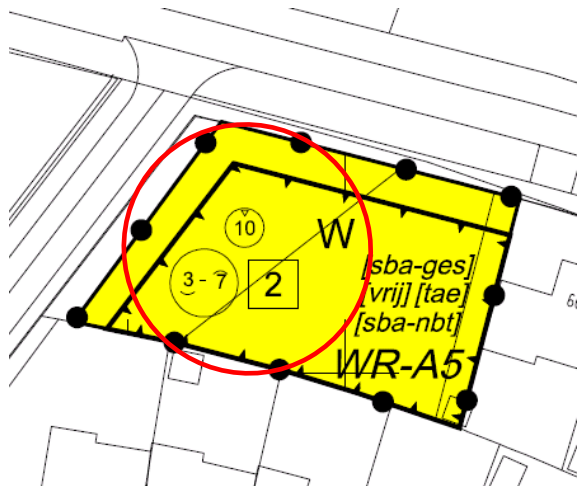


Bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011"



Bestemmingsplan "Stedelijke gebieden, april 2014"

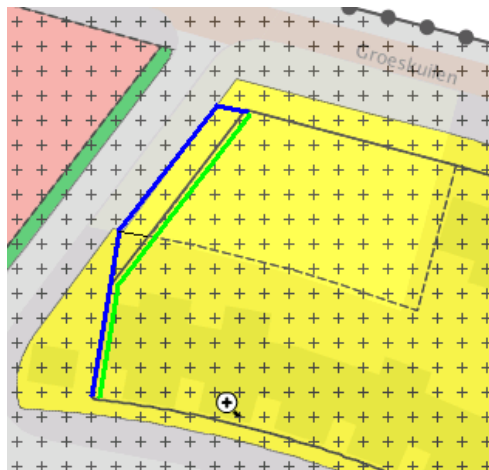




Bestemmingsplan 'Stedelijke Gebieden, Oktober 2013'

Nieuw bestemmingsplan "Stedelijke Gebieden april 2014" :

1. Wijzigen bestemming 'Verkeer Verblijfsgebied' naar 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde Archeologie 5';
2. T.b.v. kavel GMT00, sectie K, nr. 3186 aanpassen bouwvlak 'Wonen' door de bouwvlakgrens 3 m in westelijke richting te verschuiven. Als gevolg hiervan wordt tevens voorgesteld om het bouwvlak 'Wonen' van de zuidelijk aangrenzende perceel, Houtert 100 in Gemert hierop aan te passen, conform blauwe lijn in onderstaande verbeelding:



— bestaande bouwvlakgrens — nieuwe bouwvlakgrens

Beeldkwaliteitsplan:

Niet van toepassing, dit gebied is welstandsvrij

#### **UITVOERBAARHEID**

VOOR DE ONDERZOEKEN WORDT VERWEZEN NAAR DE BIJLAGEN BEHORENDE BIJ HET MOEDERPLAN.

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in dit hoofdstuk verslag gedaan. De toets aan het beleid is in het vorige hoofdstuk al aan de orde gekomen.

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

#### **3.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid**

##### Financiële haalbaarheid:

Dit plan: Niet van toepassing omdat het een herstelactie is.

- Exploitatieplan: n.v.t. is reeds in het verleden afgesloten;
- Planschade: n.v.t. is reeds in het verleden afgesloten.

##### Maatschappelijke haalbaarheid:

- Financiële haalbaarheid: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft;
- Maatschappelijke haalbaarheid: n.v.t. omdat het een aanpassing betreft.

## **Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving**

### **4.1 Algemeen**

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

### **4.2 Verbeelding**

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

### **4.3 Planregels**

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

## Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

### 5.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie ( afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade ( afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m<sup>2</sup> 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 1000m<sup>2</sup> bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m<sup>2</sup>

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 in januari 2014 t.b.v. het vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap.

#### **6.2.1. Provincie Noord Brabant:**

- Doonheide 34 Gemert: op 5 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant te kennen gegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding tot geeft het maken van opmerkingen' op de voorgenomen planontwikkeling;
- Prins Bernhardlaan 32 Gemert: op 31 januari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat het voorontwerp-bestemmingsplan geen aanleiding heeft gegeven tot het maken van opmerkingen.

#### **6.2.2. Waterschap Aa en Maas:**

- Doonheide 34 Gemert: het waterschap heeft op 20 februari 2014 gereageerd op het voorontwerp: "Graag in de waterparagraaf aangeven de toename aan verhard en een berekening van de bijbehorende wateropgave. Verder aangeven of het rioleringsstelsel in de wijk Doonheide deze hoeveelheid hemelwater kan verwerken";
- Prins Bernhardlaan 32: Waterschap Aa en Maas heeft op 17-202014 te kennen gegeven 'geen aan op opmerkingen op het plan te hebben'.

### **6.3 Zienswijze beantwoording:**

P.M.

### **6.4. Ambtshalve aanpassingen**

P.M.