

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	955-2018
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	13 maart 2018

Onderwerp: bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtname van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding

Het bestemmingsplan is ten behoeve van het vooroverleg op 13 december 2017 opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte en cluster Externe Veiligheid) en het waterschap Aa en Maas. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”. Dit bestemmingsplan bevat de volgende ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Helmondsestraat 48 in Bakel	Ontwikkellocatie	Omzetting autobedrijf naar wonen
2.	Kerkedriessen 3 in Bakel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 1 woning en 1 woning vervangen
3.	Leije ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Aanpassen bouwgrens
4.	Oudestraat 17-19 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 3 woningen + vervangen 1 woning
5.	Raam ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Verruimen bedrijfsmogelijkheden

Vervolgstappen

- Op 3 april 2018 wordt het ontwerp van het bestemmingsplan voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief de daarop

ingediende zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van het bestemmingsplan;

- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Het bestemmingsplan wordt na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van het bestemmingsplan start de beroepstermijn waarbij het bestemmingsplan wederom voor een periode van 6 weken ter inzage worden gelegd. Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 13 maart 2018.

Inhoud

Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”	4
1.1 Helmondsestraat 48 in Bakel (ontwikkellocatie)	4
1.1.1 Planbeschrijving	4
1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	4
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	4
1.1.4 <i>Uitvoerbaarheid</i>	5
1.1.5 Financiële haalbaarheid	7
1.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid	7
1.2 Kerkседriessen 3 in Bakel (ontwikkellocatie)	8
1.2.1 Planbeschrijving	8
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	8
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	8
1.2.4 <i>Uitvoerbaarheid</i>	9
1.2.5 Financiële haalbaarheid	11
1.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid	11
1.3 Leije ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)	12
1.3.1 Planbeschrijving	12
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	12
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	12
1.3.4 <i>Uitvoerbaarheid</i>	13
1.3.5 Financiële haalbaarheid	16
1.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid	16
1.4 Oudestraat 17-19 in Gemert (ontwikkellocatie)	17
1.4.1 Planbeschrijving	17
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	17
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	17
1.4.4 <i>Uitvoerbaarheid</i>	18
1.4.5 Financiële haalbaarheid	20
1.4.6 Maatschappelijke haalbaarheid	20
1.5 Raam ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)	21
1.5.1 Planbeschrijving	21
1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	21
1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	21
1.5.4 <i>Uitvoerbaarheid</i>	23
1.5.5 Financiële haalbaarheid	25
1.5.6 Maatschappelijke haalbaarheid	25

Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”

1.1 Helmondsestraat 48 in Bakel (ontwikkellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Helmondsestraat 48 is voornemens om het bestaande autobedrijf te slopen en ter plaatse een vrijstaande woning te bouwen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Bakel. Ter plaatse van het plangebied is op dit moment een autobedrijf gevestigd.

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 juli 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met de deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied een woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):

in artikel 3.1 van de Verordening ruimte wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Dit houdt in dat in eerste instantie gebruik dient worden gemaakt van bestaande bouwpercelen. In het

onderliggende plan ontstaat als gevolg van de sloop van het bedrijf, binnen het bestaand stedelijk gebied, ruimte voor de realisatie van een nieuwe woning. Hierdoor wordt het vrijgekomen perceel optimaal benut is er sprake van zuinig ruimtegebruik.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Bij nieuwe plannen worden de natuurwaarde rondom de dorpen zoveel mogelijk ontzien. Dit initiatief sluit aan bij de visie van de gemeente. Het plangebied ligt tussen twee bestaande woonpercelen in en wordt momenteel gebruikt als autobedrijf. Omdat een braakliggend terrein niet past binnen de visie en er bovendien geen groen verwijderd hoeft te worden, sluit dit initiatief aan bij de visie van de gemeente.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' van toepassing. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (Waarde - Archeologie 3). Bij deze verwachting geldt bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 40 cm beneden maaiveld een plicht tot onderzoek. Omdat het onderzoeksgebied groter is dan de gestelde onderzoeksgrens van 250 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In januari 2018 is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd door Transect b.v. Middels dit onderzoek is onderzocht of de kans aanwezig is op archeologische resten binnen het plangebied.

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat in het plangebied een grote kans bestaat op het aantreffen van behoudenswaardige nederzittingsresten uit de periode van 9e tot 11e eeuw na Chr. Daarnaast zijn in 2003 ongeveer 30 meter ten noorden van het plangebied, meerdere grondsporen van erfinrichtingen, gebouwplattegronden en andere erfstructuren aangetroffen uit de periode 900 tot 1100 na Chr. Hierdoor bestaat de kans dat deze nederzetting tot in het plangebied aan de Helmondsestraat 48a doorloopt. Op basis van het vooronderzoek dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met de mogelijkheid tot een doorstart. Daarvoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Het gehele archeologisch rapport is in bijlage 3 te vinden.

Gezondheid: de ontwikkeling ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het college heeft eerder besloten dat de reeds gepubliceerde VGO-onderzoeken en het advies van de Gezondheidsraad geen reden zijn voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven rondom veehouderijen op basis van het aspect gezondheid.

Groen: het plangebied kenmerkt zich door het vele groen en natuur dat aanwezig is binnen de dorpskern. Zo zijn in de directe omgeving van het plangebied vele bomen en kleine bosjes te vinden. In de beoogde situatie dient rekening gehouden te worden met de kenmerken van het gebied. Zo vindt in de beoogde situatie een afname in verhard

oppervlak plaats en worden de gronden rondom de woning ingericht als tuin, zodat de beoogde ontwikkeling past binnen de omgeving.

Volgens het gemeentelijk beleid dient bij iedere nieuwe woning 75 m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Echter is dit binnen het plangebied niet haalbaar. De totale oppervlakte van het plangebied is dermate klein, dat het realiseren van 75 m² openbaar groen niet haalbaar is. Tevens is in de omgeving rondom de Helmondsestraat veel groen aanwezig in de vorm van bomenrijen, hagen en kleine parkjes. Mede doordat in de omgeving van het plangebied veel groen aanwezig is het aanleggen van 75 m² openbaar groen niet noodzakelijk.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een tankstation (zonder LPG) welke behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter. De nieuw te realiseren woning aan de Helmondstraat 48a bevindt zich op een afstand van ± 80 meter van het tankstation. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen;
- bodem: voor het onderliggende plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw van de woning;
- externe veiligheid: het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' heeft geen betrekking op de gewenste activiteiten. Ook zijn de Besluiten externe veiligheid transportroutes en externe veiligheid buisleidingen niet aan de orde;
- geluid: het plangebied ligt buiten de zone waarvoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de gehele Helmondsestraat geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk;
- geur: uit de contourenkaart, behorende bij de geurgebiedsvisie van de gemeente Gemert-Bakel, is gebleken dat er sprake is van een achtergrondbelasting tussen de 7,5 en 13,1 ouE/m³, wat betekent dat er sprake is van een redelijk goed en dus acceptabel woon- en leefklimaat;
- luchtkwaliteit: het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van fijnstof.

Molenbiotoop: de afstand van de te realiseren woning tot aan de molen bedraagt ± 130m. Dit wil zeggen dat de maximale bouwhoogte van de woning $(130/50)+2,66 = 5,26$ m mag bedragen. Echter, zijn in artikel 30.5.3 regels opgenomen voor het afwijken van de bouwregels. In artikel 30.5.3 onder b staat dat nieuw te realiseren bouwwerken, waaronder een woning, qua hoogte, breedte en oppervlak binnen de contouren blijven van omliggende woningen. De bouwhoogte van de nieuwe woning zal niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de woning gelegen aan de Helmondsestraat 48. Bovendien zijn aan de Helmondsestraat meerdere grote en hoge bomen aanwezig, die hoger zijn dan de beoogde woning en de bestaande woningen. De nieuwe woning zal de windvang van de molen dan ook extra belemmeren.

Stedenbouw: de woning wordt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Helmondsestraat gerealiseerd. Achter de nieuwe woning wordt een bijgebouw in de vorm van een garage gerealiseerd. Het stramien van de lichte verspringing in de rooilijn zal overgenomen worden ter plaatse van het plangebied; dit stramien laat een gemiddelde verspringing van circa 3m toe. De afstand van 3m zal tevens gehanteerd worden voor de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens van derden, dit overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan. De afstand en privacy tussen de hoofdgebouwen zullen hierdoor gewaarborgd zijn. Hiernaast zullen de nok- en goothoogte van de buurlocatie Helmondsestraat 48 van respectievelijk 9 en 5,10m worden overgenomen in het ontwerp.

Verkeer: o.b.v. de gemeentelijke parkeernota geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Op onderhavige locatie is voldoende ruimte om een dergelijk aantal auto's te voorzien van parkeermogelijkheden. In de beoogde situatie zal een garage worden gebouwd waar de privé wagen(s) geparkeerd kunnen worden. Tevens kunnen voor de garage meerdere auto 's geparkeerd worden waardoor wordt voldaan.

Water: in de algemene bouwregels, artikel 20.2.1, staat dat er maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd mag zijn. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 869m². Hierdoor mag er maximaal 434,5m² aan hoofdgebouw met bijbehorend bouwwerken gebouwd worden. In de beoogde situatie zal er daarom nooit meer dan 434,5m² aan bebouwing plaatsvinden waardoor deze onder de gestelde eis van 2.000m² blijft¹. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een afname in erfverharding. In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard. Omdat er geen toename aan verharding is dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Tijdens de bouw van de woning zal de afvoer van het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

1.1.5 Financiële haalbaarheid

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

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

1.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft gemeente de eigenaar verzocht om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren door hen het formulier "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog" te laten ondertekenen. Er zijn 3 ondertekende formulieren ingezonden. Géén van ondertekenaars hebben bezwaar tegen onderliggende planontwikkeling.

1. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

1.2 Kerkседriessen 3 in Bakel (ontwikkellocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

Eerder heeft het college ingestemd met het principeverzoek om het perceel Kerkседriessen 3 in Bakel op te splitsen t.b.v. de toevoeging van één woning. Daarnaast wil men de bestaande woning vervangen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan én omdat wordt afgeweken voor de voorgevelrooilijn en de max. bouwhoogte die o.b.v. de molenbiotop is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



• Plangebied

Het plangebied is gelegen in woonwijk ten westen van het centrum. De initiatiefnemer is tevens bewoner van het aangrenzende perceel Kerkседriessen 1A in Bakel. Hij is van mening dat de bestaande woning aan de Kerkседriessen 3 in Bakel de afgelopen jaren erg is verwaarloosd met als gevolg dat de leefbaarheid en veiligheid van de buurt afneemt. Naar aanleiding daarvan heeft hij het perceel aan de Kerkседriessen 3 aangekocht met als doel om de bestaande woning te vervangen en elders op het perceel op te bouwen.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 16 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: er is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met de deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied een woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bevordering ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden en wordt versterkt door de nieuwe woning. Aangezien de voorgenomen bebouwing zal aansluiten op de omgeving qua karakter en stedenbouwkunde, is er sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de voorgenomen ontwikkeling van een duurzame woning is passend binnen de woningbehoefte en het streven naar duurzame woningen. Daardoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Structuurvisie + Gemert-Bakel 2010-2020.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 2'. Als gevolg van de aanwezigheid van molenbiotoop is een maximale bouwhoogte van 6,84 m¹ toegestaan. Tevens is op het perceel een 'Specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' en bouwvlak opgenomen. Omdat het binnen de regelgeving van het artikel 'wonen' niet is toegestaan om een nieuwe woning te realiseren én omdat wordt afgeweken van de max. bouwhoogte (die o.b.v. de molenbiotoop is toegestaan), is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

*Archeologie*²: het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (Waarde - Archeologie 3). Bij deze verwachting geldt bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 40 cm beneden maaiveld een plicht tot onderzoek. Uit het verkennend bureau- en booronderzoek door Aeres Milieu een verkennend bureau- en booronderzoek is gebleken dat de bodem naar verwachting geen archeologische resten zal herbergen waardoor het voorgenomen plan geen dreiging is voor het bodemarchief. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit selectieadvies overgenomen en besloten om het besluitgebied vrij te geven waarmee de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is komen te vervallen.

Cultuurhistorie: de toevoeging van één woning oefent geen invloed uit op in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor deze voorgenomen ontwikkeling.

Flora en fauna: op de grens van het plangebied bevindt zich een haag en opgaande houtachtige begroeiing. Het is mogelijk dat hier algemeen voorkomende vogels nestelen. Indien dit groen gerooid dient te worden, dient dit buiten het broedseizoen

2. Alle kosten voor archeologisch onderzoek zijn conform de Wet op de Archeologische monumentenzorg, nu Erfgoedwet, voor rekening van de verstoorder.

plaats te vinden, om verstoring van vogels te voorkomen. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legfels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

Gezondheid: de ontwikkeling ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het college heeft eerder besloten dat de reeds gepubliceerde VGO-onderzoeken en het advies van de Gezondheidsraad geen reden zijn voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven rondom veehouderijen op basis van het aspect gezondheid.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75m² openbaar groen worden gerealiseerd. Indien hier om goed onderbouwde redenen niet kan worden voldaan voldoet aan de kan hiervan worden afgeweken. Omdat er binnen of nabij het plangebied geen mogelijkheden zijn om openbaar groen te realiseren én omdat deze wijk bovengemiddeld veel groen heeft, heeft het college besloten om geen openbaar groen te eisen.

Kabels en leidingen: binnen het plangebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het besluitgebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: gezien de afstanden ten opzichte van milieubelastende functies in de omgeving is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. Bovendien worden er geen bedrijven in de omgeving door de nieuwe woning gefrustreerd in hun activiteiten;
- bodem: er worden geen belemmering verwacht. Om dit helemaal uit te sluiten is een bodemonderzoek conform de NEN5740 en eventueel een bodemonderzoek conform de NEN5707 (asbest) noodzakelijk;
- externe veiligheid: risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: de te realiseren woning is een geluidgevoelig object. Het besluitgebied ligt binnen de geluidzone van de Gemertseweg, waar een maximale snelheid van 50 km/uur is toegestaan. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. K+ heeft in september 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd hieruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaaï niet zal worden overschreden;
- geur: gezien het feit dat in het besluitgebied sprake is van een goed leefklimaat en er geen intensieve veehouderijen in de nabijheid zijn gelegen, vormt het aspect geur geen belemmering voor de realisatie van de woning;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. *Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.*

Molenbiotoop: vanwege de ligging binnen de molenbiotoop van de St. Wilibordusmolen bedraagt de maximale toegestane bouwhoogte 7,16 meter³ terwijl de beoogde goot- en bouwhoogte resp. 6m en 11 m bedragen. In deze formule is echter geen rekening gehouden met het verschil in hoogte van het plangebied (= ± 21,1 meter +NAP) en de molen ten opzichte van NAP (= ± 24,6 meter +NAP). Wanneer rekening wordt

³. Formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66. De afstand tot de molen bedraagt circa 225 meter.

gehouden met de hoogteligging ten opzichte van NAP, kan de bouwhoogte van de woning circa 3,5 meter hoger worden dan op basis van de formule is toegestaan en is een bouwhoogte van circa 10,7 meter denkbaar. Bovendien zijn er dichterbij de molen woningen en/ of bomen met een gelijke of hogere bouwhoogte dan de beoogde woningen. Bovendien wordt de nieuwe woning afgedekt met een schuine kap. Dit betekent dat uitsluitend de nok van de woning de maximale hoogte van 11 meter heeft en het dak vervolgens schuin afloopt naar de goot, die een hoogte van maximaal 6 meter heeft. Het toevoegen van de nieuwe woning zal hierdoor niet leiden tot een afname van de windvang voor de molen.

Stedenbouw: de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk kavelsplittingsbeleid. Daarnaast wordt aangesloten op de planregels van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips";

Verkeer:

- parkeernorm: de parkeernorm bedraagt 2,3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.
- ontsluiting: de nieuwe woning wordt ontsloten op de weg Speelweide. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de beperkte extra verkeersgeneratie van de toekomstige woning.

Water: de toename van het verhard oppervlak bedraagt dus 170 m². Dit betekent dat een infiltratie- of bergingsvoorziening met een capaciteit van $(170 * 0,0429 =) 7,29$ m³ nodig is. In het besluitgebied is voldoende ruimte om een dergelijke voorziening te kunnen realiseren. Het hemelwater zal middels infiltratiekratten worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

1.2.5 Financiële haalbaarheid

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

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

1.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid zijn de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling geïnformeerd middels het formulier "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog". Er zijn 7 ondertekende formulieren teruggestuurd. Géén van ondertekenaars hebben bezwaar tegen onderliggende planontwikkeling.

1.3 Leije ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 30 september 2010 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" vastgesteld. De beoogde koper van kavel 24a wenst het kavel echter anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan;

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Wolfsveld, ten oosten en aangrenzend aan de kern Gemert. Het perceel is gelegen op de kadastrale percelen bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 2824 en 2842.



1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de wijziging van de bouwgrans.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding – Stalderingsgebied

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie bijlage.

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Met onderhavig plan vindt samengevat geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats en geen functiewijziging, de gronden behouden immers de bestemming 'Bedrijf' en maken onderdeel uit van het grote bedrijventerrein Wolfsveld. De bestaande planologische mogelijkheden met het nieuwe plan worden voortgezet, met dien verstande dat er extra ruimte komt om een bedrijfsgebouw te realiseren voor een concrete gegadigde. Een nadere toetsing aan de Ladder is echter niet benodigd. Het planvoornemen voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling, derhalve is een nadere toetsing aan de Ladder niet benodigd.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies, maar van het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Gelet op de binding van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse met de gemeente en de kern Gemert, past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied.

Onderhavig plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021: het bedrijfsperceel kent een vigerend planologisch regime voor bedrijvigheid ter plaatse en is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld. Ten behoeve van een concrete gegadigde is het wenselijk het bouwvlak te verruimen aan de zijde van de Leije, zodat deze uitbreidingsruimte aansluit bij de marktvraag. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Woningbouwprogramma: niet van toepassing.

Woonvisie: niet van toepassing

Visie Bedrijven (terreinen): in de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte en is onderdeel van Smartpark Gemert. Middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is deze uitbreidingscapaciteit reeds planologisch hard gemaakt. Het plan past binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is het perceel bestemd als 'bedrijf'

Omdat het binnen de regelgeving van het artikel 'bedrijf' niet is toegestaan om nieuwe bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: onderhavig plangebied is binnen het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' gelegen binnen de zone 'Wolfsveld 2'. Onderhavig plan behelst een beoogde aanpassing van het bouwvlak inzake inrichting bestaande bedrijfsbestemming. Er is dus geen specifieke ontwikkeling aan de orde, waardoor een concrete toetsing aan het beeldkwaliteitplan niet mogelijk is. Dit plan zal uiteraard in acht worden genomen bij de toekomstige planvorming. Het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel worden zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Hierdoor wordt de nagestreefde beeldkwaliteit gerespecteerd.

1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied met lage archeologische waarden (categorie 6). Enkel in het geval van planMER-plichtige activiteiten dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daar is hier geen sprake van met enkel de vergroting van

het bouwvlak met circa 1.200 m² binnen een vigerende bedrijfsbestemming. Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie: uit een beoordeling van de CHW-kaart en de gemeentelijke erfgoedkaart volgt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een wijziging op detailniveau inzake de inrichting en bouwregels ten opzichte van het vigerende planologische regime. Deze wijzigingen hebben derhalve geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie. Het plan behelst geen relevante wijzigingen inzake het aspect cultuurhistorie.

Flora en fauna: in onderhavig plan is er sprake van een bestaand, bouwrijp, bedrijfsp perceel, waarvan het bouwvlak wijzigt. Gelet op de aard van het plan is er derhalve geen sprake van relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerende planologische regime wat betreft het aspect flora en fauna. Het kavel is nog onbebouwd, maar planologisch reeds geschikt voor het oprichten van een bedrijfsgebouw met erfverhardingen en ontsluiting. Nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is naar aanleiding van de bestaande situatie niet nodig. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Wet natuurbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is bovendien onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen matig en strikt beschermde soorten, zijn bij het veldbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor matig of strikt beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de Wet natuurbescherming niet zal worden overtreden door onderhavig plan.

Gezondheid: niet van toepassing. De ontwikkeling ligt buiten een afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Groen: in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat aan de aan de weg gelegen perceelsgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsp perceel is gesitueerd een strook grond moet worden ingericht voor de aanleg van groenvoorzieningen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het bedrijfsp perceel aan de Leije ongenummerd te Gemert is reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Het betreft een bedrijfskavel in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Het gehele terrein mag ten behoeve van deze milieucategorieën worden ingezet. Deze milieucategorieën blijven middels onderhavig plan ongewijzigd gehandhaafd. Aangezien het plan enkel voorziet in een wijziging op detailniveau wat betreft bouwvlak, is er geen sprake van relevante veranderingen in het kader van bedrijven en milieuzonering.
- bodem: in onderhavige situatie is reeds sprake van een vigerend planologisch regime voor een bedrijfsp perceel ter plaatse. Voorliggend plan behelst enkel een wijziging op detailniveau inzake de aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een bedrijfsgebouw. Er worden dus geen andere of nieuwe functies mogelijk gemaakt. De gronden zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Wolfsveld reeds geschikt bevonden om te dienen als bedrijfsbestemming. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben derhalve geen activiteiten plaatsgevonden welke zorgen voor een mogelijke bodemverontreiniging of wijziging in bodemkwaliteit ten opzichte van de situatie zoals onderzocht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

- externe veiligheid: om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat er in de nabije omgeving van het plangebied twee Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Dit betreft enerzijds de inrichting aan Dommel 29 te Gemert op een afstand van circa 480 meter ten noordwesten van de projectlocatie. Dit betreft een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Er is sprake van een Plaatsgebonden Risicocontour 10-6/jaar van 20 meter. Er is geen sprake meer van een groepsrisico op een afstand van 280 meter. Onderhavig plangebied is buiten deze afstanden gelegen. Anderzijds is ten zuidoosten op een afstand van circa 550 meter een inrichting met een propaantank aanwezig aan Leemskuilenweg 40 te Gemert. Er is geen sprake van een risicocontour, maar er wordt een veiligheidsafstand gehanteerd van 10 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor onderhavig plan. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging. Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
- geluid: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het initiatief.
- geur: onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OUA. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur.
- luchtkwaliteit: in onderhavig plan is er sprake van een planologisch bestaand bedrijfsperceel, waarvan de planologische regeling op detailniveau wordt gewijzigd. Het bouwvlak wijzigt, waarbij een vergroting plaatsvindt aan de westzijde. Dit leidt er niet toe dat er sprake is van een onevenredige toename aan bedrijfsactiviteiten. Deze zijn immers reeds toegestaan, enkel de bouwmogelijkheden worden verruimd. Bovendien betreft de ondergrens van NIBM bijvoorbeeld de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg. Met voorliggend initiatief is sprake van een perceel ten behoeve van bedrijvigheid met een omvang van slechts 2.400 m², waarbij het bouwvlak uitbreidt met 1.200 m². Gelet op de omvang van het planvoornemen is onderhavige ontwikkeling als NIBM aan te merken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Molenbiotoop: niet van toepassing.

Stedenbouw: niet van toepassing.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane milieucategorieën en de omvang van de bedrijvigheid. Ter plaatse wordt het bouwvlak gewijzigd zodat een perceel ontstaat (kavel 24a) met een omvang van 2.400 m² bedrijfsoppervlakte. Er is dus planologisch geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om te borgen dat voorzien wordt in

voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Verkeer en parkeren is geen belemmering voor het planvoornemen.

- verkeersintensiteit: niet van toepassing.
- ontsluiting: niet van toepassing.

Water: volstaan kan worden met de bestaande bergingsmaatregelen voor het bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering en worden aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen voor hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein. Het afvalwater zal worden aangesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Onderhavig plan behelst geen wijzigingen inzake de waterhuishouding.

1.3.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: het perceel is in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst is dan ook niet van toepassing.

Grondexploitatieovereenkomst: het plangebied is opgenomen in het exploitatieplan van bedrijventerrein Wolfsveld.

1.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: het betreft een braakliggend bedrijfskavel. Aan de overzijde van de weg is onlangs een bedrijfspand gerealiseerd en zijn er enkele in aanbouw. Onderhavig plan voorziet alleen in het verschuiven van de bouwgrens, zodat die in overeenstemming is met de overige bouwkavels. Eigenaren van de omliggende kavels zullen per brief geïnformeerd worden over de wijziging van de bouwgrens.

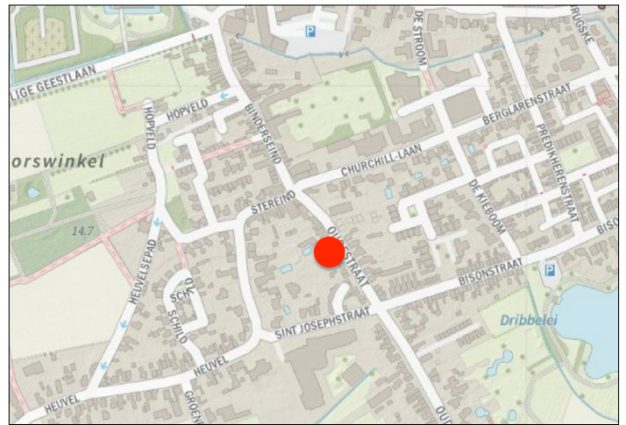
1.4 Oudestraat 17-19 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.4.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de bedrijfslocatie Oudestraat 17-19 in Gemert wil op deze locatie 3 woningen toevoegen en de bestaande woning vervangen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De locatie is gelegen aan een van de historische toegangsroutes van de kern Gemert. Het perceel ligt aan de westzijde van de Oudestraat. Op het perceel is nog een bedrijfsgebouwaanwezig met een verhard voorterrein. De voormalige bedrijfswoning stond vooraan de straat. Deze woning is inmiddels gesloopt.



1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: er is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern. Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied waarbij een verouderd bedrijfsterrein een

nieuwe woonfunctie krijgt. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit: het plan wordt landschappelijk ingepast (zie hieronder).

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de voorgenomen ontwikkeling van een duurzame woning is passend binnen de woningbehoefte en het streven naar duurzame woningen.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de voorgenomen ontwikkeling sluit aan bij de Woonvisie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” is het perceel bestemd als ‘bedrijf’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’ en ‘Waarde - Archeologie 5’. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

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

1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 en 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Het gehele perceel heeft echter een oppervlakte van circa 1.409m²

Cultuurhistorie: het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.

Flora en fauna: de achterzijde is een braakliggend terrein waarvan de onkruidvegetatie verwijderd is. Op het achterste deel van het terrein is een volwassenboom (beuk) aanwezig, die zijn waarde heeft in de groenbeleving van de omgeving. Deze boom blijft behouden en ingepast in het plan. Voor het overige zijn geen natuurwaarden op het terrein aanwezig;

Gezondheid: de ontwikkeling ligt buiten een afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75m² openbaar groen worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling zou dit betekenen dat er 225m² openbaar groen gerealiseerd moet worden. Indien hier om goed onderbouwde redenen niet kan worden voldaan kan hiervan worden afgeweken. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld (welke is verankerd aan de planregels).

Bestaande uit:

- 107m² openbaar groen;
- 82 m² groene daken;
- 50 m² beschermingszone rondom de waardevolle boom.

Daarbij moet ook in ogenschouwing worden genomen dat de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het verharde voorterrein met hekwerk ook wordt verwijderd. Dit betekent een aanmerkelijke verbetering van het straatbeeld.

Groen krijgt op diverse manieren een invulling in dit plan:

- alle woningen, ook die aan de voorzijde, krijgen een klein voortuintje;
- aan de zuidzijde van de locatie wordt een haag geplaatst ter begeleiding van de inrit en het hofje;

- in het hofje worden parkeerkoffers afgewisseld met groenkoffers voor kwalitatief groen. Hierbij wordt hoogwaardig plantmateriaal ingezet. Als bij een eventuele doorsteek naar een ontwikkeling op het naastgelegen terrein een van de groenkoffers zou moeten verdwijnen moet deze gecompenseerd worden in het nieuwe plan.
- de groene achtertuinen van de voorste woningen dragen bij aan de belevingswaarde van het hofje;
- de tuinen worden omzoomd met hagen.
- de markante boom op de achterzijde van het perceel blijft behouden en draagt bij aan het straatbeeld in het hofje. Om deze bestaande boom toekomstbestendig te kunnen behouden wordt deze zo veel als mogelijk vrij gehouden van verharding, ophoging of afgraving.
- de bijgebouwen aan de woningen worden uitgevoerd met groene daken.

Kabels en leidingen: binnen het plangebied en de directe omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het besluitgebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van directe invloed zijn. Hierdoor kan worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen;
- bodem: in het verleden bevond zich op deze locatie een tankstation en bebouwing. Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw en beëindiging van de voormalige bedrijfsdoeleinden is nader onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigde stoffen aanwezig in de grond of het grondwater. Hierin is geconcludeerd dat in de bodem en het grondwater verhoogde gehalten van o.a. zink, PCB's, PAK's en barium aangetroffen. Hoewel de locatie daardoor niet als onverdacht kan worden beschouwd, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: het plangebied ligt aan het gedeelte van de Oudestraat waar een snelheidsregime geldt van 30km/uur, zodat geen akoestisch onderzoek vereist is;
 - o industrielawaai: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai.
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan;
- luchtkwaliteit: voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 4 woningen. Ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

Stedenbouw: het plan bestaat uit 4 halfvrijstaande woningen. Direct aan de straat zijn twee woningen gelegen en daarlangs een inrit die leidt naar een hofje met parkeerruimte en groen. Aan dit hofje zijn wederom 2 woningen gelegen, waarvan het hoofdgebouw op 3 meter uit de erfgrans ligt. De tuinen liggen alle aan de voor de zonbeleving gunstige westzijde.

Verkeer:

- parkeernorm: bij het berekenen van de parkeereis is salderen op basis van de voormalige functie (bedrijf) toegestaan. Initiatiefnemer kiest ervoor om de locatie te benaderen als ware het een nieuwbouwterrein, zodat voor de nieuwe bewoners altijd voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er is derhalve rekening gehouden met een norm van 2,2 per woning. Dit houdt in dat 9 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein (het plangebied). Er zijn 10 parkeerplaatsen opgenomen: 8 in het hofje en 2 aan de voorzijde;
- verkeersintensiteit: de ontwikkeling heeft ten opzichte van de vigerende bedrijfsbestemming geen extra verkeer aantrekkende werking. Het verkeer kan zonder problemen opgenomen worden op de Oudestraat;
- ontsluiting: de woningen worden ontsloten vanaf de Oudestraat middels een inrit, die naar het parkeerhofje leidt.

Water: het regenwater wordt middels een rioolstelsel, bestaande uit IT buizen naar een ondergrondse infiltratievoorziening geleid. De IT buis wordt aangelegd in een koffer met een afmeting van 1m x 1m bestaande uit infiltratiezand. Vanuit de infiltratievoorziening wordt een overloop gerealiseerd die wordt aangesloten op het gemeentelijk riool in de Oudestraat (bestaande aansluiting perceel 17-19).

1.4.5 Financiële haalbaarheid

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

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

1.4.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft gemeente de eigenaar verzocht om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren door hen het formulier "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog" te laten ondertekenen. Er zijn 5 ondertekende formulieren ingezonden. Géén van ondertekenaars hebben bezwaar tegen onderliggende planontwikkeling.

1.5 Raam ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

1.5.1 Planbeschrijving

Voor de locatie Raam ongenummerd is eerder een projectbesluitprocedure doorlopen (raadsbesluit d.d. 28 november 2009) om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Als gevolg van de recente economische crisis is het perceel echter niet verkocht aan deze exploitant. De gemeente wenst nu de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat ingespeeld kan worden op de actuele marktvraag. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk



• Plangebied

Het onderhavige plangebied is gelegen in het uiterste zuiden van het bedrijventerrein Wolfsveld. De locatie is een braakliggend onverhard en onbebouwd terrein en is omgeven door groen.

1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling blijkens navolgende jurisprudentie. Indien een nieuw bestemmingsplan immers bij recht een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar dit ten opzichte van een voorgaand planologisch regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag met zich mee brengt is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met onderhavig plan vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats, bedrijfsbestemming blijft namelijk ongewijzigd, waarbij de onbenutte planologische mogelijkheden met het nieuwe plan worden voortgezet. Een nadere toetsing aan de Ladder is derhalve niet benodigd.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): er is sprake van bestaande planologische ruimte welke reeds onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Wolfsveld, aansluitend aan de kern Gemert. Het plangebied maakt dus feitelijk reeds onderdeel uit van 'kernen in het landelijk gebied'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant van 2017 is deze discrepantie inmiddels gecorrigeerd en maakt het plangebied deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies, maar van het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Gelet op de binding van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse

met de gemeente en de kern Gemert, past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021: Het bedrijfsperceel kent een vigerend planologisch regime voor bedrijvigheid ter plaatse en is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld. Tot op heden is er nog geen sprake van een feitelijke invulling en betreft het braakliggend terrein. Onderhavig plan heeft tot doel de planologische kaders te flexibiliseren, zodat deze uitbreidingsruimte aansluit bij de marktvraag. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Woningbouwprogramma: niet van toepassing.

Woonvisie: niet van toepassing

Visie Bedrijven (terreinen): in de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte. Middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is deze uitbreidingscapaciteit reeds planologisch hard gemaakt. Verder is in de toekomstvisie opgenomen dat achtergebleven kavels indien mogelijk kleiner worden verkaveld, waardoor ruimte kan worden geboden aan verplaatsters en starters binnen de gemeente. De locatie Raam ongenummerd betreft een dergelijke achtergebleven kavel en zal middels de beoogde flexibilisering in onderhavig plan een kavelgrootte mogelijk maken al naar gelang de marktvraag. Het plan past binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is het perceel bestemd als 'bedrijf - 5'. Het vigerende regime omvat echter wel beperkingen in met name de omvang en ligging van het bouwvlak en de verplichte inrichtingscategorie. Deze regels zijn tot stand gekomen met het oog op de voorheen beoogde (auto)garage. Nu de verkoop van het perceel voor deze functie niet is doorgegaan, is het wenselijk om de inrichting van het perceel en de bouwregels aan te laten sluiten op de marktvraag. Derhalve, dient het vigerende bestemmingsplan op deze onderdelen te worden herzien.

Welstand/ beeldkwaliteit: Onderhavige projectlocatie is binnen het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' gelegen binnen de zone 'Wolfsveld 1'. De projectlocatie is tevens gelegen in welstandszone 2. Dit houdt in dat bouwplannen binnen deze zone door welstand worden beoordeeld en van advies worden voorzien. Bij deze welstandstoetsing zullen de bouwplannen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan. Onderhavig plan behelst een beoogde flexibilisering van het bestaande planologische regime inzake inrichting en bouwregels. Er is dus geen specifieke ontwikkeling aan de orde, waardoor een concrete toetsing aan het beeldkwaliteitplan niet mogelijk is. Dit plan zal uiteraard in

acht worden genomen bij de toekomstige planvorming. Het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel worden zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Hierdoor wordt de nagestreefde beeldkwaliteit gerespecteerd.

1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied zonder archeologische waarden. Dit wordt verklaard door het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". Voor dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan is in oktober 2009 door BAAC archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen sprake meer is van de aanwezigheid van archeologische waarden. De locatie is derhalve vrij gegeven van archeologische waarden. Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie: uit een beoordeling van de CHW-kaart en de gemeentelijke erfgoedkaart volgt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een wijziging op detailniveau inzake de inrichting en bouwregels ten opzichte van het vigerende planologische regime. Het plan behelst geen relevante wijzigingen inzake het aspect cultuurhistorie.

Flora en fauna: de bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd te Gemert betreft braakliggend terrein en is omgeven door groen. Langs de Raam ligt een groenstrook met jonge bomen. Ten oosten van de kavel ligt een elzensingel met een watervoerende sloot. Ten zuiden van de kavel ligt de woonwijk Groeskuilen. Een groenstrook van gemiddeld ongeveer vijftien meter breed schermt de achtertuinen van de woningen aan Groeskuilen af van het bedrijventerrein. De kavel wordt aan twee zijden omgeven door een greppel, die slechts een klein deel van het jaar watervoerend is. Ten westen van de kavel is een toegankelijk park, een verlaagd waterretentiegebied en een opgehoogd heuveltje met daaromheen jonge bomen. Het plangebied ligt al enige tijd braak, en de vegetatie heeft zich ontwikkeld. Nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is naar aanleiding van de resultaten van de quickscan niet noodzakelijk gebleken. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Wet natuurbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is bovendien onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen matig en strikt beschermde soorten, zijn bij het veldbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor matig of strikt beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de Wet natuurbescherming niet zal worden overtreden door onderhavig plan.

Gezondheid: niet van toepassing. De ontwikkeling ligt buiten een afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Groen: in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat aan de aan de weg gelegen perceelsgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd een strook grond moet worden ingericht voor de aanleg van groenvoorzieningen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het bedrijfsperceel aan de Raam ongenummerd te Gemert is reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Het betreft een bedrijfskavel in de milieucategorieën 2 en 3.1. Het gehele terrein mag ten behoeve van deze milieucategorieën worden ingezet. Deze milieucategorieën blijven

middels onderhavig plan ongewijzigd gehandhaafd. Aangezien het plan enkel voorziet in een wijziging op detailniveau wat betreft inrichting en bouwregels, is er geen sprake van relevante veranderingen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

- bodem: in onderhavige situatie is reeds sprake van een vigerend planologisch regime voor een bedrijfsperceel ter plaatse. Ter plaatse van het perceel is momenteel sprake van braakliggend terrein, waar de vegetatie zich heeft ontwikkeld. Sinds het uitgevoerde onderzoek hebben derhalve geen activiteiten plaatsgevonden welke zorgen voor een mogelijke bodemverontreiniging of wijziging in bodemkwaliteit ten opzichte van de situatie zoals onderzocht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.
- externe veiligheid: om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat er in de nabije omgeving van het plangebied twee Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Dit betreft enerzijds de inrichting aan Dommel 29 te Gemert op een afstand van circa 480 meter ten noordwesten van de projectlocatie. Dit betreft een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Er is sprake van een Plaatsgebonden Risicocontour 10-6/jaar van 20 meter. Er is geen sprake meer van een groepsrisico op een afstand van 280 meter. Onderhavig plangebied is buiten deze afstanden gelegen. Anderzijds is ten zuidoosten op een afstand van circa 550 meter een inrichting met een propaantank aanwezig aan Leemskuilenweg 40 te Gemert. Er is geen sprake van een risicocontour, maar er wordt een veiligheidsafstand gehanteerd van 10 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor onderhavig plan. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging. Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
- geluid: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het initiatief.
- geur: onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OU_A. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur.
- luchtkwaliteit: in onderhavig plan is er sprake van een planologisch bestaand bedrijfsperceel, waarvan de planologische regeling op detailniveau wordt gewijzigd. De toegestane oppervlakte aan bedrijvigheid blijft ongewijzigd, evenals de toegestane milieucategorie. Onderhavig plan zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de luchtkwaliteit. Bovendien betreft de ondergrens van NIBM bijvoorbeeld de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg. Met voorliggend initiatief is sprake van een perceel ten behoeve van bedrijvigheid met een omvang van slechts 4.800 m². Gelet op de omvang is onderhavige ontwikkeling als NIBM aan te merken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Molenbiotoop: niet van toepassing.

Stedenbouw: niet van toepassing.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane milieucategorieën en de omvang van de bedrijvigheid. De bestaande omvang van 4.800 m² bedrijfsoppervlakte wordt gehandhaafd. Er is dus planologisch geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Verkeer en parkeren is geen belemmering voor het planvoornemen.
- verkeersintensiteit: niet van toepassing.
- ontsluiting: niet van toepassing.

Water: volstaan kan worden met de bestaande bergingsmaatregelen voor het bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering en worden aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen voor hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein. Het afvalwater zal worden aangesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Onderhavig plan behelst geen wijzigingen inzake de waterhuishouding.

1.5.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: het perceel is in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst is dan ook niet van toepassing.

Grondexploitatieovereenkomst: het plangebied is opgenomen in het exploitatieplan van bedrijventerrein Wolfsveld.

1.5.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: in het kader van deze ontwikkeling heeft de gemeente de omgeving actief geïnformeerd door onder andere een informatieavond. Naar aanleiding van deze informatieavond hebben ook nog enkele gesprekken plaats gevonden met individuele omwonenden. De omgeving zal worden geïnformeerd door middel van de publicatie in het Gemerts Nieuwsblad (en de Staatscourant) voorafgaand aan de zienswijze termijn van het ontwerp van het bestemmingsplan.