

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	H. Niezen + M. van Berlo
Zaaknummer	:	19132-2017 + 19101-2017 + 19127-2017
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	19 september 2017

Onderwerp: bestemmingsplannen oktober 2017

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van de volgende bestemmingsplannen:

- partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017";
- partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat";
- "Paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel" (digitaal en analoog Zandstraat).

In deze raadsinformatienota zijn deze drie bestemmingsplannen gebundeld om u nader te informeren over de inhoud van deze plannen. Voor ieder bestemmingsplan wordt echter een separate procedure gevoerd op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

Inleiding

De bestemmingsplannen zijn ten behoeve van het vooroverleg opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant (cluster Ruimte en cluster Externe Veiligheid), de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost en waterschap Aa en Maas. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van de volgende bestemmingsplannen:

1. *Partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017".*

Ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Burgemeester Wijtvlietlaan 2 De Rips	Ontwikkellocatie	Uitbreiden bestemming Bedrijf-B
2.	Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b Bakel	Ontwikkellocatie	Realisatie tien wooneenheden
3.	Handelseweg 104 Handel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van een 2 ^e woning.
4.	Hooieeuwsels ongen. Bakel	Ontwikkellocatie	Wijzigen bestemming groen naar bedrijf
5.	Millekens ongen. Milheeze	Ontwikkellocatie	Toevoegen van één woning.
6.	Mr. Hertsigstraat in De Rips	Ontwikkellocatie	Toevoegen van vier woning.

2. *Partiële herziening "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat".*

In samenwerking met Goed Wonen is voor de locatie aan de Pastoor Attendorenstraat/ Prinetusplantsoen een ontwerp bestemmingsplan voorbereid. Het plan betreft de ontwikkeling van maximaal 45 huurwoningen. Het bestemmingsplan is op 22 mei 2017 opgestuurd naar de betrokken medeoverheden ten behoeve van het vooroverleg.

3. *“Paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel”* (digitaal en analoog Zandstraat). Tot 29 november 2014¹ was het mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften, waaronder parkeren en laad-en losmogelijkheden, op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening (artikel 8 lid 5 Woningwet) waardoor aanvragen omgevingsvergunning hieraan getoetst konden worden. Artikel 8.17 deel B van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening schrijft echter voor dat stedenbouwkundige voorschriften voortaan opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan.

Vanaf 1 juli 2018 dienen de voorwaarden voor parkeren daarom te worden verankerd in het bestemmingsplan. Omdat het niet gewenst is om alle bestemmingsplannen integraal te herzien is een “paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel” voorbereid. Hiermee wordt voorkomen dat een groot aantal bestemmingsplannen niet getoetst kunnen worden aan het vastgestelde beleid m.b.t. parkeren.

Vervolgstappen

- Op 9 oktober 2017 worden de ontwerp bestemmingsplannen voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. De plannen zijn (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;
- Na deze termijn wordt het college van Gedeputeerde Staten verzocht om in te stemmen met een herbegrenzing van de Verordening ruimte 2014 ten behoeve van de ontwikkelingen aan de Burgemeester Wijnveldtlaan 2 in De Rips en de Handelseweg 104 in Handel. Het besluit van het college van Gedeputeerde Staten wordt verwerkt in het definitieve bestemmingsplan;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om de bestemmingsplannen 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 worden de bestemmingsplannen inclusief de daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- De bestemmingsplannen worden na instemming van het college van B&W ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden;
- Na de vaststelling van de bestemmingsplannen start de beroepstermijn waarbij de bestemmingsplannen 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 treden de bestemmingsplannen in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering op 19 september 2017.

1. Op 29 november 2014 is bij koninklijk besluit de “Reparatiewet BZK 2014” in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de “Reparatiewet BZK 2014” voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018.

Inhoud

1. Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017”	4
1.1 Burgemeester Wijtvetlaan 2 in De Rips (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 Uitvoerbaarheid	5
1.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	7
1.1.6 Vooroverleg	7
1.2 Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b 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 Uitvoerbaarheid	9
1.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	11
1.2.6 Vooroverleg	11
1.3 Handelseweg 104 in Handel (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 Uitvoerbaarheid	13
1.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	15
1.3.6 Vooroverleg	15
1.4 Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel (ontwikkellocatie)	16
1.4.1 Planbeschrijving	16
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	16
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	16
1.4.4 Uitvoerbaarheid	16
1.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	17
1.4.6 Vooroverleg	17
1.5 Millekens ongen. in Milheeze (ontwikkellocatie)	18
1.5.1 Planbeschrijving	18
1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	18
1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	18
1.5.4 Uitvoerbaarheid	19
1.5.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
1.5.6 Vooroverleg	21
1.6 Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips (ontwikkellocatie)	22
1.6.1 Planbeschrijving	22
1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing	22
1.6.4 Uitvoerbaarheid	23
1.6.5 Maatschappelijke haalbaarheid	25
1.6.6 Vooroverleg	25
2. Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat”	26
2.1.1 Planbeschrijving	26
2.1.2 Samenwerkingsovereenkomst (SOK)	26
2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	26
2.1.4 Uitvoerbaarheid	28
2.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
2.1.6 Vooroverleg	30
3. “Paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel”(digitaal en analoog Zandstraat)	31
3.1.1 Planbeschrijving	31
3.1.2 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)	33
3.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	33
3.1.4 Vooroverleg	33

1. Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017”

1.1 Burgemeester Wijnthoutlaan 2 in De Rips (ontwikkellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op de locatie aan de Burgemeester Wijnthoutlaan 2 te De Rips is een mengvoederfabriek gevestigd. Omdat momenteel binnen de bestemmingen 'natuur- en bosgebied' én 'bos- en heidegebied' wordt geparkeerd dient de bestemming 'Bedrijf-B' te worden uitgebreid. Naast de parkeergelegenheid heeft het bedrijf ook verzocht om een op het terrein gelegen woning te mogen gebruiken als bedrijfswoning en zijn er plannen om op termijn een loods te realiseren van maximaal 500 m².



Hiervoor is een herziening noodzakelijk van het bestemmingsplan.

- **Plangebied**

De locatie is gelegen aan de rand van kern De Rips in de gemeente Gemert-Bakel. De bebouwing is gelegen binnen de bebouwde kom. Een gedeelte van het perceel waar de wagens geparkeerd worden valt buiten de bebouwde kom (ca 520 m²).

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming. Daarnaast heeft het college besloten om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om over te gaan tot herbegrenzing van het stedelijk gebied.

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. De omvang van het bedrijfspereel blijft ongewijzigd. *Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.*

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Groenblauwe mantel' en 'Structuurvisie - gebied Gemengd landelijk gebied'.

Onderhavige ontwikkeling betreft parkeergelegenheid bij een bestaand bedrijf in de kern De Rips. Deze parkeergelegenheid ligt gedeeltelijk in de 'Groenblauwe mantel'. De ontwikkeling past binnen het gestelde beleid.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):

De bebouwing van het bedrijf en de parkeervoorziening voor personenauto's (noordzijde van het bedrijf) zijn binnen de VR2014 gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De parkeervoorziening voor de vrachtwagens is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Het meest noordwestelijk gelegen gebied, is gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Dit gedeelte houdt een bosbestemming. Omdat binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' geen stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan wordt aan GS

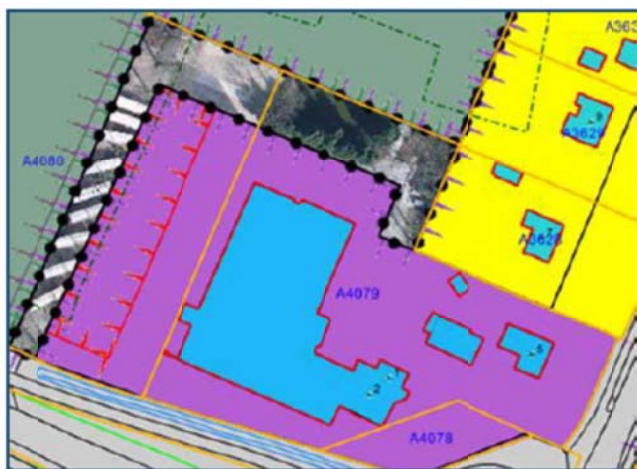
verzocht om het aangrenzende 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' uit te breiden. Hiervoor dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure 'herbegrenzing' op worden gestart. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: de Structuurvisie+ geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente weer. De Structuurvisie+ is in juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de sector. De inzet op kwantiteit verschuift naar een inzet op vers, gezond, duurzaam en betrouwbaar, hoewel het één het ander niet uitsluit. Het gaat niet langer slechts over de duurzaamheid van de locatie, maar ook over die van de onderneming. De parkeervoorziening is gelegen in een gebied met 'gemengde functies buitengebied'. *Het project past daarmee binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.*

Bestemmingsplan: ter plaatse van het perceel gelden momenteel drie bestemmingsplannen:

- voor de mengvoederfabriek geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' met de bestemming 'Bedrijf';
- de strook grond die momenteel gebruikt wordt voor het stallen/parkeren van vrachtwagens geldt nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 1998'. Het betreffende stuk grond heeft daarbinnen de bestemming 'natuur- en bosgebied';
- de verharding aan de noordzijde van het bedrijf, welke dient als parkeervoorziening voor personenauto's heeft de bestemming 'bos/ heidegebied'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor dit gedeelte is vastgesteld op 28 juni 1982.



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: In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 heeft de locatie geen archeologische waarde toegekend gekregen. Op de huidige gemeentelijke beleidskaart (2016) is de locatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt alleen een onderzoeksplicht bij een Mer- of Tracéwet-plichtig plan. Dat is hier niet aan de orde.

Cultuurhistorie: de locatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap. Het cultuurhistorisch landschap betreft 'Landgoederenzone in de Peel'. De 'Landgoederenzone in de Peel' betreft een landschap dat bestaat uit een ensemble van landgoederen. Het beleid is erop gericht het monumentaal ontginningslandschap met

grote lijnen, zoals lanen te behouden en beter beleefbaar te maken. Daarnaast de natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Milieuaspecten:

- bodem: met betrekking tot het parkeren is geen sprake van (mogelijk) bodemverontreinigende activiteiten. Het is dan ook niet noodzakelijk maatregelen te treffen om bodemverontreiniging te voorkomen. Verder onderzoek naar de bodemkwaliteit ten behoeve van het gebruik is niet noodzakelijk. De ontwikkeling betreft geen bebouwing waarin langdurig mensen aanwezig zijn;
- 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. Het betreft enkel een parkeervoorziening. Geconcludeerd kan worden dat op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de gewenste ontwikkeling;
- geluid: ten behoeve van de vigerende omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om overschrijding van de normen uit te sluiten. Voor wat betreft het aspect geluid is geen sprake van een toename in emissie ten opzichte van deze vergunning. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling;
- geur:
 - o met onderhavige ontwikkeling vindt geen verandering in de geuruitstoot plaats. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk;
 - o De ontwikkeling betreft geen geurgevoelig object. Verder onderzoek naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen en bedrijven is derhalve niet noodzakelijk.
- luchtkwaliteit: er zijn geen extra vervoersbewegingen of veranderingen in verwerkingscapaciteit ten gevolge van het initiatief. Er zijn dan ook geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van fijnstof.

Natuurwaarden:

- inrichtingsplan: voor de planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is gekoppeld aan de planregels. Uiterlijk twee 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning dient het inrichtingsplan zijn gerealiseerd (én als zodanig in stand worden gehouden);
- in verband met de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zal, om te voldoen aan de in de VR vereiste 'kwaliteitsverbetering van het landschap' een storting in het 'groenfonds' worden gedaan. De bijdrage is als volgt opgebouwd:
Waarde oppervlakte stedelijk gebied: € 62,50 per m²;
Waarde oppervlakte natuur: € 1,-- per m²;
Verschil in waarde: € 61,50 per m²
Totaal waardevermeerdering van 520 m² is dan € 31.980,--. Investering in het landschapsinvesteringsfonds betreft 20% van dit bedrag, te weten € 6.396,--.
- flora en fauna: met het initiatief worden geen beschermde soorten flora- en fauna geschaad.

Verkeer:

- o de verkeersbewegingen nemen met de ontwikkeling niet toe. De activiteiten worden niet uitgebreid. De capaciteit blijft gelijk. De omliggende infrastructuur is geschikt voor vrachtverkeer en behoeft dan ook geen aanpassingen. De verkeersbewegingen zijn meegenomen in de verleende vergunning voor de inrichting. Door de vele aanvoer- en afvoerbewegingen van grondstoffen en mengvoeders is het voor de veiligheid noodzakelijk dat het terrein bij de fabriek zo veel mogelijk vrij blijft van

- geparkeerde vrachtwagens. Dit is dan ook de reden dat de vrachtwagens geparkeerd worden op het zandpad;
- o de parkeervoorziening is reeds in gebruik. Aan de feitelijke situatie wordt niets gewijzigd. Ook bij ingebruikname van de parkeerplaatsen voor de vrachtwagens zijn geen wijzigingen aangebracht. Het parkeren van de vrachtwagens gebeurt tussen de aanwezige bomen op zandgrond. De kans op aanwezigheid van een broed- of verblijfplaats welke door het gebruik alsnog wordt geschaad is daardoor al vrijwel nihil. Indien in de toekomst beschermde soorten aangetroffen worden, dan zal conform wet- en regelgeving hiernaar gehandeld worden. Ten behoeve van de parkeervoorziening voor personenauto's is deze ruimte verhard. Echter werd deze grond reeds intensief gebruikt als erf/gazon.

Water: zowel in de bestaande als toekomstige situatie is het terrein waar wordt geparkeerd onverhard. Het hemelwater kan daardoor direct infiltreren in de bodem. Met de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

1.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: de Grondexploitatiewet is niet van toepassing.

Informeren van de buurt: de gemeente heeft de initiatiefnemer aangeraden om de voorgenomen planontwikkeling te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen.

1.1.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. T.a.v. de onderliggende planontwikkeling is door de Provincie Noord-Brabant de volgende opmerkingen gemaakt:

- een passende kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt. Geadviseerd wordt om inrichtingsplan uit te werken en deze te borgen in de planregels of om een passende bijdrage in een 'groenfonds' te storten.

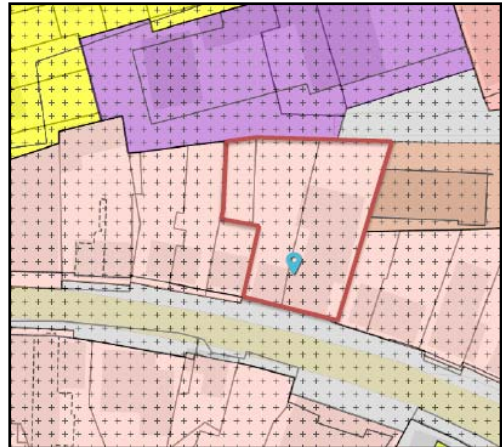
Door de initiatiefnemer is gekozen om naast het uitvoeren van een erfinrichtingsplan een bijdrage in het 'groenfonds' te storten.

1.2 Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel (ontwikkellocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van de Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b is voornemens om de bestaand bebouwing (=winkelpanden (boven) woningen)) te slopen en te vervangen door 10 (senioren) appartementen opgericht. Hiervoor is Omdat het toevoegen van een woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in het centrum van Bakel. Het plangebied bevindt zich op percelen behorende tot Dorpsstraat 43, 45a en 45b. Daarnaast zal het achterste deel van perceel 41 ook toegevoegd worden aan het plangebied. Deze locatie ligt midden in de lintbebouwing tussen Julianastraat en Hendrikstraat.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 9 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat:

- het plan voorziet in de actuele behoefte. Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
- de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen en is bovendien zelf ook in gebruik als stedelijke functie, namelijk bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een planologisch gezien bestaand bedrijventerrein. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;

De kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

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. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling/inbreiding van een bestaande locatie in het centrum van Bakel. De ontwerpogave hangt samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en met de fase van verstedelijking van de kern. 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 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. 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

Onderhavig plan sluit aan op de kernpunten van de structuurvisie. Door de ontwikkeling van 10 wooneenheden wordt ruimte geboden om senioren, 50+ers te huisvesten. Voor deze doelgroep is het momenteel lastig om geschikte huisvesting te vinden in de kern Bakel. Verder is de planlocatie in de Structuurvisie+ reeds aangemerkt als stedelijk gebied en getoetst aan het regionaal woningbouwprogramma. De herontwikkeling van een vrijkomend perceel ten behoeve van de voorgenomen woningbouw is passend binnen het woningbouwprogramma. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Woningbouwprogramma: In het plangebied zijn 10 zelfstandige wooneenheden gepland, ter vervanging van 3 bestaande woningen en 2 winkelruimtes. Het bouwplan sluit aan bij de doelgroep senioren van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het aantal woningen past ruimschoots binnen de toegekende aantallen woningen in de periode 2013-2023. Het voorgenomen bouwplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. *Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.*

Woonvisie: Het voorliggend initiatief richt zich op realisatie van 10 zelfstandige wooneenheden geschikt voor senioren / 50+ers. De woonvisie geeft aan dat aandacht moet blijven voor deze doelgroep om geschikte woonruimte te creëren. Met de realisatie van 10 zelfstandige wooneenheden wordt hier op ingespeeld. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel. *Het plan past daarmee binnen de gemeentelijke woonvisie.*

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" zijn de percelen bestemd als 'Centrum – B' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan, 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: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudens-waardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. de nieuwbouw heeft een oppervlakte van circa 630m². Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen worden overschreden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek gewenst.

Cultuurhistorie: Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart is in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing of beplanting aanwezig. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

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 onderhavige situatie is sprake van een perceel dat reeds in gebruik is als woonperceel. Het perceel is eerder geschikt bevonden voor de huidige woonfunctie. Omdat de functie van het perceel niet zal wijzigen worden er geen belemmeringen voorzien. In een later stadium zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een recent bodemonderzoek gevoegd worden. *Vanuit het aspect 'bodem' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.*
- 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: wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen. Deze liggen langs een weg waar een snelheid geldt van 30 km/u. Vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaï' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.
 - o industrielawaaï: In het kader van de Wet Geluidhinder is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Vanuit het aspect 'industrielawaaï' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.
- 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 10 wooneenheden ter vervanging van 3 bestaande woning en twee winkelruimtes. 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.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. Doordat in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar blijft, hebben de ontwikkelingen geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. Het pand biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn het gehele jaar strikt beschermd. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn zal sloop van het pand leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Vleermuisprotocol en zal een doorlooptijd hebben van half mei tot en met eind september;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er rondom het plan wel enig openbaar groen aanwezig is, is strikte handhaving van de norm niet noodzakelijk.

Stedenbouw:

Met het ontwerp is goed ingespeeld op het stedenbouwkundig advies. Het pand past nu goed in de lintbebouwing van de Dorpsstraat.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm;
- verkeersintensiteit: voorliggend plan voorziet in een toevoeging van 7 woningen.10 woningen in totaal, in de bestaande situatie zijn er 3 woningen gesitueerd. Om de verkeerstoename te bepalen is paragraaf 2.1 'verkeersgeneratie woongebieden' van CROW publicatie 317 geraadpleegd. Het te verwachten aantal extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op basis van dit plan is 39. Deze relatief bescheiden verkeerstoename kan verwerkt worden op de dorpsstraat;
- ontsluiting: de ontsluiting van het plangebied loopt via de achterzijde van het perceel, aan De Brakken.

Water: Het plan heeft invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Het bestaande pand verdwijnt en er komt nieuw verhard oppervlak. Het nieuw verhard oppervlak is kleiner dan het bestaand verhard oppervlak. Om de wateropgave in te vullen zal infiltratie van regenwater op eigen terrein plaats moeten vinden Het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen.

1.2.5 Financiële- en maatschappelijke 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.

Informeren van de buurt: de gemeente heeft de initiatiefnemer aangeraden om de voorgenomen planontwikkeling te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen. In navolging hiervan zijn de omwonenden en de leden van de buurtvereniging persoonlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. Op het moment dat de concrete tekeningen gereed zijn (± eind september 2017) worden omwonenden nogmaals bijgepraat

1.2.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. N.a.v. onderliggende planontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

1.3 Handelseweg 104 in Handel (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om een bio-ecologische woning te realiseren in de tuin van het perceel Handelseweg 104. De nieuwe woning zal worden bewoond door de dochter van de huidige huiseigenaren op het perceel. Op deze manier kan gemakkelijk mantelzorg worden verleend. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is kadastraal bekend als 'gemeente Gemert, sectie O 2822'. Dit gebied ligt binnen de bebouwde kom van Handel nabij het sportpark en het bosgebied.

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het van een 2e burgerwoning op het perceel Handelseweg 104 in Handel. Daarnaast heeft het college op 5 september 2017 besloten om: GS te verzoeken om over te gaan tot herbegrenzing van het stedelijk gebied en akkoord te gaan met oppervlak van $\pm 35 \text{ m}^2$ aan openbaar groen.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat: het initiatief dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet in aanmerking komt voor de regeling 'Ladder duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als 'Kerngebied groenblauw' én 'Gemengd landelijk gebied'. Het beleid voor het 'Kerngebied groenblauw' is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Het 'Gemengd landelijk gebied' biedt ruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Voor deze gebieden wil de Provincie bereiken dat verschillende functies met elkaar in evenwicht worden ontwikkeld. Het initiatief behelst de komst van één kleinschalige woning, waardoor van een grootschalige of intensieve ontwikkeling geen sprake is. Tevens blijft door het initiatief het evenwicht van functies in de omgeving in stand. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen deze structuur. Om het plan binnen de Verordening ruimte te kunnen verantwoorden dient een herbegrenzing plaats te vinden naar het 'Besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hiervoor wordt gelijktijdig met de

bestemmingsplanprocedure een procedure 'herbegrenzing' opgestart conform de Verordening ruimte.

Daarnaast dient het initiatief:

- bij te dragen aan de *zorg, behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving* (= *zorgplicht ruimtelijke kwaliteit*);
- *gepaard te gaan met een fysieke verbetering van aanwezige kwaliteiten van het gebied*.

T.b.v. hiervan is in de stedenbouwkundige schets een groene inpassing opgenomen rondom het keske (= rijksmonument). Op deze manier wordt er nadrukkelijk rekening gehouden met het keske. Door de realisatie van een bio-ecologische woning wordt aangesloten op het omliggende landschap. Om te toetsen of de kwaliteitsberekening in lijn is met de rood-met-groen regeling is een berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat het initiatief middels hogere bouwkosten voldoet aan het in te zetten bedrag voor kwaliteitsberekening.

Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: onderhavig plan sluit aan op de kernpunt van de gemeentelijke structuurvisie omdat de gemeente als doel heeft een gezond woon- en werkklimaat te realiseren, waarbij kleinschalige woonzorgwoningen worden gestimuleerd. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

Woningbouwprogramma:

- de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- de nieuwe woning zal worden bewoond door de dochter van de huidige huiseigenaren op het perceel. Op deze manier kan gemakkelijk mantelzorg worden verleend. Het toevoegen van woningen t.b.v. woonzorg doeleinden, sluit aan op de woningbouwopgave van de gemeente Gemert- Bakel. Ouderen en zorgbehoevende vallen onder de doelgroepen die volgens de gemeente om bijzondere aandacht vragen. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. *Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan, 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.

1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Omdat deze waarden niet worden overschreden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie: volgens de gemeentelijke erfgoedkaart grenst het plangebied aan een hoog historisch-geografisch waardevolle infrastructuur, de Handelseweg. In het plan wordt rekening gehouden met een goede inpassing van het keske (= rijksmonument). Daarnaast ligt het plangebied in de arcering 'Oude gehuchten: hoge waarde', waar voor het plangebied de hoge waarde van toepassing is. In de toelichting op de erfgoedkaart worden voor deze gebieden echter geen nadere voorwaarden gesteld. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: aan de overkant van het plangebied ligt het sportpark. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' behoren sportparken met verlichting tot categorie 3.1 met een indicatieve richtafstand van 50 meter. Maatgevend in deze is een korfbalveld. Dit veld ligt dicht tegen de weg op circa 26 m van de nieuwe woning. Andere functies zoals voetbal, tennis en de kantine liggen op 70 m en verder. Door de beperkte duur van een buitenseizoen bij korfbal en de gerichte tijden (enkel in de avond en af en toe in het weekend) is, zeker in relatie tot het effect van de tussenliggende Handelseweg, een goed woon- en leefklimaat geborgd;
- bodem: er is sprake van een perceel dat al in gebruik is als woonperceel. Het perceel is eerder geschikt bevonden voor de huidige woonfunctie. De functie van het perceel zal door voorliggend initiatief niet wijzigen. Er worden geen belemmeringen voorzien. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie als niet verdacht beschouwd kan worden. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond. In het grondwater zijn eveneens geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Er behoeven geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;
- externe veiligheid: o.b.v. de website risicokaart.nl is vastgesteld dat er in de directe omgeving géén inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn;
- geluid: het plangebied is gelegen aan de Handelseweg. Omdat het plangebied binnen de zonering valt waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u is toegestaan, dient middels een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan een goed woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt dat het terugbrengen van de geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB op gevels in de onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk is. Vanwege de overschrijding wordt geadviseerd bij het gemeentebestuur om ontheffing tot een hogere waarde te vragen van de voor- en linke zijgevel;
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuurwaarden:

- het plangebied is gelegen op een afstand van circa 850 meter tot een gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland. Door de bouw van de woning wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist;
- flora en fauna: t.b.v. het onderliggend initiatief is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. Hierin wordt o.a. geconcludeerd dat:
 - o in het plangebied geen beschermde natuur voorkomt;
 - o het plangebied aan een bosgebied grenst dat behoort tot het Natuurnetwerk Brabant. Met de beoogde realisatie van de landschappelijke ingepaste bio-woning worden de wezenlijke waarde van het aangrenzende NNB bosgebied niet aangetast;
- groennorm: tijdens de collegevergadering 5 september 2017 heeft het college besloten om af te wijken van het gemeentelijk beleid (=75m² openbaar groen per nieuwe woning). De reden voor de afwijking is dat de directe omgeving van het 'keske' groen wordt ingepast met een haag en bloemrijke struiken. Dit gebied is openbaar en heeft een oppervlak van circa 35 m².

Stedenbouw:

De woning wordt in bio-ecologische stijl gebouwd om dit groene aspect van de omgeving te accentueren. T.b.v. de inpassing van het nabij gelegen keske wordt de woning wat verder op het perceel geplaatst.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. In de parkeerbeleidsnota Gemert- Bakel (2017) is opgenomen dat voor alle nieuwbouwwoningen in de gemeente er 2,2 parkeerplaatsen opgenomen dienen te worden. Met betrekking tot het initiatief is het mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm;
- verkeersintensiteit: toename verkeer: door de kleinschalige omvang van het initiatief zal er een beperkte toename van verkeer zijn. Het plangebied wordt ontsloten door de Handelseweg. Deze weg kan de toename van verkeer goed aan.

Water: het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2000 m². Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn bestaan uit ondergrondse (grindkoffer, kratten, waterdoorlatende bestrating) en bovengrondse infiltratievoorzieningen (infiltratiegreppel, wadi). De definitieve uitwerking van het infiltratiesysteem wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de bouwaanvraag. Voor afvalwater wordt aangesloten op de bestaande openbare riolering. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

1.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt overeenkomst gesloten voor het waarborgen van de financiële compensatie ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Informeren van de buurt: het plangebied wordt omsloten (linker- en achterzijde) met bossen. Aan de rechterzijde wonen de initiatiefnemers zelf.

1.3.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. T.a.v. de onderliggende planontwikkeling wordt door de Provincie Noord-Brabant geadviseerd wordt om de realisatie van een bio-ecologische woning in de planregels te verankeren en om de aanduiding voor de herbegrenzing op te nemen op de verbeelding. Het ontwerp van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

1.4 Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel (ontwikkellocatie)

1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 27 maart 2017 heeft de gemeente een reststrook aan de Hooieeuwsels verkocht aan een bedrijfseigenaar van het aangrenzende perceel. Daarbij is de afspraak gemaakt dat in een volgende herziening van het bestemmingsplan de bestemming zou worden gewijzigd van 'Groen' naar 'Bedrijf'.

- **Plangebied**

Het plangebied betreft een strook grond, gelegen aan de Hooieeuwsels in Bakel, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2742, met een omvang van $\pm 225\text{m}^2$.



1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 17 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de reststrook aan de eigenaar van de aangrenzende grond. Daarnaast is besloten dat de bestemming gewijzigd wordt van 'Groen' naar 'Bedrijf'.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: niet van toepassing.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Verordening ruimte 2014: de verkoop van de reststrook leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal en er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het gaat om zeer beperkte en kleinschalige aanpassing van de vigerende bestemmingsplan. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.*

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013' is de reststrook bestemd als 'Groen'. In het onderliggende plan wordt de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf'. Tevens wordt het bouwblok daarop aangepast.

Welstandszone: niet van toepassing.

1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Flora en Fauna: bij het eventueel rooien van de beplanting dient de Wet natuurbescherming worden gerespecteerd.

Milieuaspecten:

- externe veiligheid: onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg;
- geluid: met het onderhavige ontwikkeling worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;

- geur: de reststrook behoort bij een bedrijfsbestemming. Ook de omliggende kavels zijn bedrijven. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht;
- luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
- milieuzonering: de reststrook behoort bij een bedrijfsbestemming. Ook de omliggende kavels zijn bedrijven. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht.

Stedenbouw: omdat de reststrook volledig is ingeklemd tussen andere bedrijfspercelen heeft zij géén toegevoegde waarde voor het openbaar gebied. Daarnaast is de reststrook niet bereikbaar voor regulier beheer. Het toevoegen van de reststrook aan het bedrijfsperceel is dan ook een logische keuze.

1.4.4 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: de Grondexploitatiewet is niet van toepassing.

Maatschappelijke haalbaarheid: er vindt momenteel geen bouwontwikkeling plaats. De omgeving zal over de wijziging van de bestemming 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

1.4.6 Vooroverleg

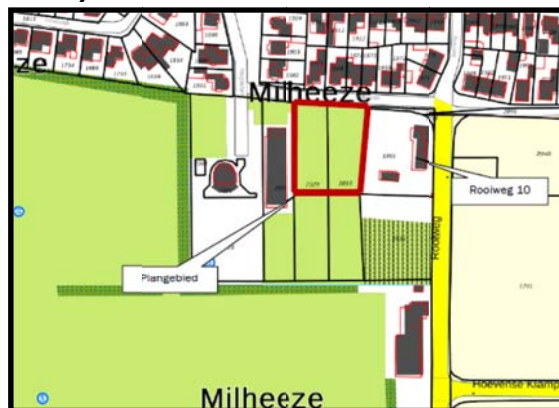
Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. N.a.v. onderliggende planontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

1.5 Millekens ongen. in Milheeze (ontwikkellocatie)

1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Millekens ongen. te Milheeze een woning te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. Omdat het toevoegen van een woning binnen de bestemming 'agrarisch' van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied maakt deel uit van de kern Milheeze en is kadastraal bekend staat als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 2029 en 2030. Aan de westzijde van het plangebied zijn de accommodatie van Handboogvereniging Sint Willibrordus en de velden van de tennisvereniging gelegen.

1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15 november 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek om op het bovengenoemde perceel een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren.

1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding en is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde (versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap). Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

De Verordening ruimte 2014 geeft een aantal regels ten aanzien van wonen binnen bestaand stedelijk gebied. De Provincie verwacht van gemeenten dat zij rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg m.b.t. het aantal niet te bouwen woningen en doelgroep voor wie wordt gebouwd. deze toelichting). De bouw van de woning past binnen de door de gemeente Gemert-Bakel opgestelde afspraken met betrekking tot de woningbouw. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen binnen de zone 'zoekgebied woonfuncties'. Binnen deze zone is de beoogde ontwikkeling mogelijk. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.*

Woningbouwprogramma: het plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Woonvisie: uit de bevolkingsprognose blijkt een vergrijzing van de bevolking. Onderliggend plan omvat de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de nieuwe regeling 'kavelsplitsing en incidentele woningbouw' vastgesteld. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals omschrijven in de regeling.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4'. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone -ke zonering' Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemming 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.

1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Het totale plangebied dient te worden onderzocht door middel van een proefsleuvenonderzoek. Een Programma van Eisen is opgesteld waaraan het onderzoek dient te voldoen. Hierin is ook een doorstart naar het opgraven opgenomen.

Cultuurhistorie: volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen de landschapszone 'occupatiezone', zandwelvingen en oude akkercomplexen. Verder is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur Peelland (Bakel-Milheeze). Met het ontwerp van de nieuw op te richten woning (langgevelboerderij) wordt aangesloten bij het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de omgeving. Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan en doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van het plangebied zijn momenteel de bedrijfsactiviteiten van de handboogvereniging, tennisvereniging en de voetbalvereniging aanwezig. Alleen de tennisbanen liggen binnen de richtafstand van 50m voor het aspect geluid. Omdat de afstand van het bestemmingsvlak 'wonen' tot de tennisbanen (Meijlaker 13) ± 33 m bedraagt wordt in eerste instantie niet voldaan aan de richtafstand. Binnen het bestemmingsplan zal daarom een onderscheid worden gemaakt tussen het bestemmingsvlak 'wonen' en het bouwvlak waarbinnen de woning zal worden gebouwd. Daarnaast wordt in de toekomst een multifunctioneel kunstgrasveld met verlichting (pannakooi) ten zuiden van de inpandige schietbaan gerealiseerd. De afstand hiervan tot het beoogde bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning bedraagt circa 55 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand voor geluid. Het voormalige veehoudersbedrijf aan De Hoevense Klamp 4 ligt op een afstand van 230m van het plangebied. Hiermee vormt het geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling;
- bodem: door Lankelma is op 31 maart 2017 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Middels dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet

bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. *Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie;*

- externe veiligheid: volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: de wegen in de directe omgeving van de woning betreffen 30 km/uur-wegen. Hier zijn geen geluidzones van toepassing. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is daarom niet noodzakelijk;
 - o industrielawaaï: op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de omliggende bedrijven een maximale richtafstand van 50m voor het aspect geluid. Zie hiervoor bedrijven en milieuzonering;
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijbedrijven gelegen: Schutsboom 5a (jongveehouderij); Schutsboom 7 (melkrundveehouderij); Heikamp 4 (varkenshouderij). De bouw van de woning vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: op basis van gegevens uit het Nationaal Georegister worden plantenwaarnemingen en waargenomen broedgevallen van vogels uit het verleden in beeld gebracht. Momenteel zijn de gronden waar de woning wordt opgericht in gebruik als weiland. Door het intensieve gebruik van het perceel (maai- en bemestingswerkzaamheden) worden ter plaatse geen beschermde planten- en diersoorten verwacht. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op eventuele aanwezige beschermde flora en fauna. Door landschappelijke inpassing van de ontwikkeling ontstaat daarnaast een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten;
- groen het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd. De nieuwe woning wordt opgeleverd met een tuin; dit beeld past bij de aard en opzet van de woonbuurt waar het plangebied is gelegen. Aan de westzijde van het plangebied wordt een groensingel aangelegd, enerzijds ter inpassing van de woning, anderzijds ter afscherming van de naastgelegen sportvelden. Naar het zuiden toe wordt het huidige gebruik als weiland voortgezet en wordt geen extra beplanting aangebracht. Aan de gemeentelijke groennorm van 75 m² per woning wordt voldaan.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm;
- verkeersintensiteit: door de aanleg van de inrit komt de verkeersveiligheid niet in het geding. De verkeersintensiteit neemt door de bouw van de woning niet toe;
- ontsluiting: het plangebied wordt direct ontsloten op de Millekens. Ten behoeve van de woning wordt een inrit aangelegd.

Water: op basis van het gemeentelijk Watertakenplan dient voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Er wordt een bergingsvoorziening gerealiseerd waarin $0,052^2 \times 320^3 = 16,6 \text{ m}^3$ kan worden geborgen. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

1.5.5 Financiële- en maatschappelijke 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: de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten

Informerende van de buurt: de gemeente heeft de initiatiefnemer aangeraden om de voorgenomen planontwikkeling te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen. In navolging hiervan heeft de eigenaar van het perceel de directe burens geïnformeerd (familie). De omgeving zal verder 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.

1.5.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. N.a.v. onderliggende planontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

2. Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich rond de 200-250 cm onder het maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) meer dan 250 cm onder het maaiveld.
3. In de beoogde situatie wordt circa 220 m² dakoppervlak gerealiseerd (woning inclusief bijgebouw). Daarnaast wordt circa 100 m² aan erfverharding aangelegd. In totaal is er sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 320 m².

1.6 Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips (ontwikkellocatie)

1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens de braakliggende gronden ten noorden van de multifunctionele accommodatie in De Rips te herontwikkelen voor maximaal 4 grondgebonden woningen. Omdat het binnen de geldende bestemming “Maatschappelijk” niet mogelijk is woningen toe te voegen is een herziening van het



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp De Rips. Kadastraal zijn de gronden bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, perceelnummer 3868.

1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Eerder heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan om op het bovengenoemd perceel woningbouw te realiseren.

1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief onder de gestelde ondergrens valt van wat in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

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 zoals het bouwen de eigen woningbehoefte met 'migratiesaldo-nul'. Daarnaast is er ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Onderliggende ontwikkeling draagt gezien de ligging in de kern van De Rips bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de stedelijke structuur. Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 van de Provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is binnen de VR2014 gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Onderliggende ontwikkeling betreft een inbreiding en leidt tot een kwaliteitsverbetering. Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten intensivering, inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Onderhavig project zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het ruimtelijk beeld ter plaatse. Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: het woningbouwplan past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Voorliggend planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel.

Woningbouwprogramma: het plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Woonvisie: in onderhavig plan worden maximaal vier woningen gebouwd in diverse woningtypes. In het plan is sprake van één of twee vrijstaande woningen en één of twee twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen. Het initiatief past binnen het streven van de gemeente Gemert-Bakel naar een passend woningaanbod voor iedere generatie. Het plan sluit hierdoor aan bij de visie van de gemeente Gemert-Bakel op het woonaanbod. Het planvoornemen past binnen de woonvisie 2016-2020 van de gemeente Gemert-Bakel.

Bestemmingsplan: in het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” is het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’ met de ‘Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ihcs’. Omdat het binnen deze bestemming niet mogelijk is 4 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.

1.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Cultuurhistorie: op de Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio ‘Peelkern’ en het cultuurhistorisch landschap ‘Landgoederenzone in de Peel’. Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. De ligging van het plangebied binnen de regio en het cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang heeft daarom geen invloed op het initiatief.

Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de aanduiding ‘Bakel – Milheeze: de lange-termijngeschiedenis van een landschap langs een (pre)historische route’. Het initiatief ziet niet toe op een wijziging aan de cultuurhistorisch gewaardeerde routes. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: nabij het plangebied ligt de multifunctionele accommodatie met daarin een basisschool en is een kinderdagverblijf. Ten aanzien van deze functies kan niet worden voldaan aan de richtafstand voor het maatgevend aspect geluid. Naar aanleiding hiervan is door De Roever Omgevingsadvies in mei 2017 een nader akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor de basisschool en het kinderdagverblijf. Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor het planvoornemen;
- bodem: De Roever Omgevingsadvies heeft in juni 2017 een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek kan worden uitgegaan van een onverdachte locatie. Uit het actualiserend verkennend bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op een

- bodemverontreiniging. Daarnaast is geen asbestverdacht materiaal en is geen verhoogde parameter lood aangetroffen. Wel is besloten een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Hierbij is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen of aangetoond. Op basis van het onderzoek bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief;
- externe veiligheid:
 - o inrichtingen en externe veiligheid: de dichtstbijzijnde inrichting Bevi-inrichting is gelegen aan de Eiermijndreef 1 op een afstand van circa 1,2 kilometer. Het betreft een inrichting met een bovengrondse propaantank. Het plangebied is op zeer ruime afstand van het de inrichting gelegen, waardoor de inrichting geen risico vormt voor het planvoornemen. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid is geen belemmering voor het planvoornemen;
 - o transport en externe veiligheid: 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;
 - o buisleidingen en externe veiligheid: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een risico vormen voor het planvoornemen. Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen risico voor het planvoornemen;
 - geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Ripsestraat, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Door De Roever Omgevingsadvies is in mei 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Er hoeft geen hogere waarde procedure worden gevolgd. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is ook niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het initiatief;
 - luchtkwaliteit: onderhavige ontwikkeling draagt in niet in betekenende mate (NIBM) bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: onderliggende ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, waardoor wordt voldaan aan de vereisten hieromtrent uit de Wet natuurbescherming;
- natuur: onderhavige ontwikkeling heeft geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

Verkeer:

- parkeren: ten aanzien van deze woningen kan gesteld worden dat voor 5 vrijstaande woningen in een weinig stedelijke omgeving op een locatie gelegen in de rest bebouwde kom een parkeernorm geldt van 2,2 parkeerplaatsen. Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen per woning. In totaal komt dit neer op een parkeerbehoefte voortkomend uit de ontwikkeling van vijf

- woningen van 11 parkeerplaatsen. Aan deze parkeerbehoefte wordt voldaan op eigen terrein;
- verkeerbewegingen: voor een vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van 8,6 extra verkeersbewegingen per dag over de Meester Hertsigstraat. Voor de vier te realiseren twee-onder-één-kapwoningen dient in een weinig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom uitgegaan te worden van 8,2 extra verkeersbewegingen per woning per dag. In totaal dient rekening te worden gehouden met 42 extra verkeersbewegingen per dag. De Meester Hertsigstraat heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die ontstaan door het planologisch toevoegen van vijf woningen te kunnen verwerken.

Water: het plangebied heeft een oppervlakte kleiner dan 2.000 m² waardoor het niet noodzakelijk is een voorziening in het kader van waterberging te treffen. Het hemelwater en afvalwater zal gescheiden worden aangeboden. Bovendien wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende of schadelijke bouwmaterialen. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de waterhuishouding en zijn geen mitigerende maatregelen, zoals een retentievoorziening, noodzakelijk. Het aspect water is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Kabels en leidingen:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect kabels en leidingen is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

1.6.5 Maatschappelijke haalbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De gemeente zal de bouw kavels uitgeven. De haalbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd. In navolging hiervan is in de week van 25 september een bijeenkomst voor de buurt georganiseerd.

1.6.6 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. N.a.v. onderliggende planontwikkeling zijn geen opmerkingen gemaakt.

2. Bestemmingsplan partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Pastoor Attendorenstraat”

2.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Goed Wonen heeft het voornemen om ter plaatse van de Pastoor Attendorenstraat en het Prinetusplantsoen maximaal 45 huurwoningen te ontwikkelen. Omdat het geldende bestemmingsplan het niet toelaat dat op deze locatie woningen worden toegevoegd is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De locatie is gelegen in het noorden van de kern Gemert in de wijk Molenbroek. Op deze locatie was eerder de Michaëlschool gevestigd. Deze school is inmiddels verplaatst in een nieuw schoolgebouw nabij het sportpark en heet nu De Samenstroom. Het oude schoolgebouw is in 2015 gesloopt en sindsdien ligt het terrein braak. Het Prinetusplantsoen heeft binnen de wijk altijd een functie gehad voor recreatie en groenbeleving.

2.1.2 Samenwerkingsovereenkomst (SOK)⁴

Op 6-2-2013 is een samenwerkingsovereenkomst inclusief een anterieure overeenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente. De planontwikkeling aan de Pastoor Attendorenstraat is één van de vijf locaties⁵ in deze overeenkomst. Ten behoeve van de verkoop van onderliggende gronden aan Goed Wonen, zijn in deze overeenkomst nadere voorwaarden gesteld t.a.v. de invulling en de uitvoering.

Voornaamste ruimtelijke aspecten:

- het realiseren van minimaal 45 woningen;
- 40% van de op het verkochte te realiseren woning (bezien over de 5 locaties⁵) dient worden gerealiseerd als sociale woningbouw;
- er geldt een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen per woning.

Voornaamste aspecten m.b.t. de uitvoering:

- levering van de gronden uiterlijk 4 maanden nadat sprake is van een onherroepelijk bestemmingsplan;
- de gemeente draagt zorg voor het bouw⁶- en woonrijp⁷ maken. Dit betekent dat de gemeente het inrichtingsplan ontwerpt en uitvoert.
- de gemeente is verantwoordelijk voor planschade.

Het bestemmingsplan voldoet aan bovenstaande voorwaarden

2.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

Het totale bouwprogramma ziet er als volgt uit:

4. Samenwerkingsovereenkomst tussen de gemeente en Goed Wonen d.d. 6-2-2013

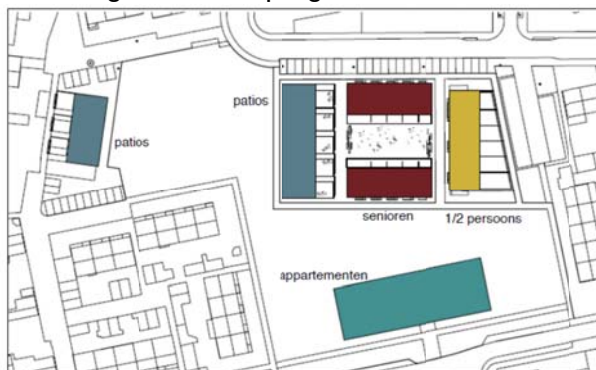
5. MFA Handel; Vicaris v.d. Asdonckstraat.; Komweg; Pastoor van Attendoornstraat en Irenestraat.

6. Op hoogte brengen van gebied; event. verwijderen van groen + opstallen; aanleg hoofd/ infiltratieriool uitleggers+ nutsrace.

7. Definitief inrichten van de openbare ruimte.

In het beoogde bouwplan worden maximaal 45 huurwoningen gerealiseerd rondom twee groene hoven. Het behoud van de bestaande bomen was een belangrijk uitgangspunt in de ontwerpfase. Rondom de hoven is het volgende woonprogramma voorzien:

- max. 23 appartementen (waarvan mogelijk 1 ontmoetingsruimte);
- 8 patio woningen;
- 8 seniorenwoningen;
- 6 woningen 1-2 personen.



• **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking:

het plan voorziet in de actuele woningbehoefte en wordt

gerealiseerd binnen het bestaand stedelijk gebied. Het plan voldoet daarmee aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is onderdeel van het 'kernen in het landelijk gebied'. Hierbinnen zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk. O.a. door middel van inbreiding; aandacht voor zorgvuldig ruimtegebruik en een inpassing in de omgeving (maat en schaal). Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): binnen de verordening zijn nieuwe ontwikkelingen mogelijk in het 'bestaand stedelijk gebied'. Het plangebied is aangemerkt als 'bestaand stedelijk gebied' en 'Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'.

Het plan geeft een invulling aan zorgvuldig ruimtegebruik doordat een in onbruik geraakt terrein (vanwege de verplaatsing van een schoolgebouw) in bestaand stedelijk gebied, op korte afstand van voorzieningen, een nieuwe functie: wonen. Mèt behoud van waardevol groen wordt de beleefbaarheid van het gebied met dit plan vergroot en gaat het onderdeel uitmaken van het stedelijk netwerk. *Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.*

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: in de visie wordt de concentratie van verschillende functies beoogd. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van diverse functies (maatschappelijk, ruimtelijk en financieel) duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Het project past daarmee binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

Woonvisie Gemert-Bakel: het plan is in de lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel. Zo wordt voorzien in betaalbare woningen voor een brede doelgroep maar met name de starters en senioren.

Regionaal Woningbouwprogramma: voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit -na actualisering- voor de periode 2015-2023 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad. In het plangebied zijn maximaal 45 woningen gepland. Met deze aantallen wordt in de pas gelopen met het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma.

Gemeentelijk woningbouwprogramma: het project past binnen het gemeentelijke woningbouwbeleid.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel gedeeltelijk bestemd als 'Maatschappelijk' met de functieaanduiding "Onderwijs" en "Groen". Daarnaast ligt over het hele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het bestemmingsplan laat de bouw van nieuwe woningen niet toe. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

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

2.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het perceel heeft een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 5'. Binnen deze zone geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 cm waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² is. Op 14 oktober 2016 is door ArcheoPro een Inventariserend Veldonderzoek Overig (IVO-O) uitgevoerd bestaande uit een inventariserend veldonderzoek met een bureaustudie. Hieruit is gebleken dat binnen het plangebied als gevolg van de recente sloopwerkzaamheden matig tot lokaal sterk is verstoord. De verstoring is met name omvangrijk en diep ter plaatse van de voormalige bebouwing. Voor het gehele plangebied kan de archeologische verwachting daarom worden bijgesteld naar laag. Een uitzondering betreft het gebied rond de bomengroep op het Prinetusplantsoen. Deze behoudt de dubbelbestemming middelhoge archeologische verwachting.

Cultuurhistorie: uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart blijkt dat er geen bijzondere historische bebouwing of infrastructuur in dit gebied aanwezig is. Het waardevol groen op het Prinetusplantsoen en op de voormalige speelplaats van de school hebben een beeldbepalend karakter en hebben de potentie om zeker in de toekomst enige cultuurhistorische waarde te hebben. Daarom hebben ze een centrale plek gekregen in het stedenbouwkundig ontwerp.

Milieuaspecten:

- bodem: Econsultancy heeft in opdracht van de gemeente een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het kader van de voorgenomen verkoop alsmede de beoogde herontwikkeling van het terrein. Hierin is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht". Op basis van het vooronderzoek:
 - o zijn geen aanwijzingen gevonden die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten;
 - o zijn in de boven- en ondergrond geen verontreinigingen geconstateerd;
 - o is het grondwater plaatselijk licht verontreinigd met barium.Er bestaan volgens Econsultancy met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dan ook géén belemmeringen voor de toekomstige nieuwbouw op de locatie;
- externe veiligheid: het plangebied valt buiten de contouren van risico veroorzakende inrichtingen, transportroutes en leidingen. Er zijn geen risico veroorzakende factoren aanwezig. Het plan is daarmee ruimtelijk inpasbaar;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: er is een akoestische berekening doorgevoerd in het programma GeoMilieu (versie 4.21). Uit de resultaten blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting de 48 dB(A) niet overschrijdt.

- 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: op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 - 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³;
- luchtkwaliteit: op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: op 1 mei 2017 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quick scan Natuurwaarden uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet leidt tot overtreding van de Wetnatuurbescherming;
- groen en openbare ruimte:
 - o bomen: in oktober 2015 is door Mauritz BV een inventarisatie gemaakt van het bomenbestand in het plangebied. Hierin is geconcludeerd dat het bomenbestand divers is in soorten en kwaliteit. Naar aanleiding hiervan is geadviseerd om in het stedenbouwkundig ontwerp de bestaande bomen zoveel mogelijk te handhaven. Vooral de beeldbepalende bomen in het huidige Prinetusplantsoen en de platanen op de voormalige speelplaats hebben een prominente rol in het ontwerp. Ten behoeve hiervan dient nog een onderzoek worden uitgevoerd naar het wortelpakket;
 - o groennorm: in de SOK⁴ is overeengekomen dat de gemeente verantwoordelijk is voor het bouw- en woonrijp maken en daarmee voor de inrichting (= ontwerp en uitvoering) van de openbare ruimte. Naar aanleiding daarvan heeft Openbaar Beheer een groenplan/ inrichtingsplan opgesteld met 3.467m² openbaar groen⁸. Dit betekent dat voor 45 woningen er minimaal 77m² groen per woning gerealiseerd wordt.

Verkeer:

- parkeren: conform de SOK is in het bestemmingsplan rekening gehouden met een parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning. Het stedenbouwkundig ontwerp voldoet hier aan.
- *Water:* als gevolg van het onderliggende bouwplan neemt de oppervlakte verharding met 4.270m² toe naar totaal 8.370m². Dit betekent dat een waterberging van 256m³ noodzakelijk is. Vanwege de hoge grondwaterstand wordt door de afdeling Openbaar Beheer voorgesteld om (net zoals voor de beoogde ontwikkelingen aan de Sportlaan, Predikant Swildensstraat en Vicaris van der Asdonckstraat) het regenwater af te voeren naar de Molenbroeksloop. In het totaal is voor de vier geplande ontwikkelingen 1.219m³ berging noodzakelijk. Omdat in Molenbroeksloop maximaal 713m³ regenwater kan worden opgevangen dient elders nog eens 506 m³ waterberging worden gerealiseerd. Hiervoor worden de locaties achter de bergbezinkbassins van de Lodderdijk en Vondellaan overwogen.

2.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: met onderliggend bestemmingsplan wordt invulling gegeven aan de afspraken die in de Samenwerking Overeenkomst (SOK)^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} zijn gemaakt voor de grondtransactie tussen Goed Wonen en de gemeente. Aanvullend is daarbij overeengekomen dat eventuele planschade voor rekening van de gemeente is. Naar aanleiding daarvan is een quickscan planschaderisicoanalyse opgesteld.

8. Hiermee wordt voldaan aan de gemeentelijke groennorm van 75m² openbaar groen per nieuwe woning.

Hierin is geconcludeerd dat: *'de mogelijke planschade totaal op zo'n € 10.000,-⁹ wordt geschat. (excl. de kosten voor het inschakelen van een planschade deskundige) en dat de grondexploitatie van het gebied dit bedrag kan dragen'*.

Maatschappelijke haalbaarheid: Goed wonen heeft "Plannendokter stedenbouw en landschap" gevraagd om samen met de buurtbewoners tot een stedenbouwkundige visie plan te komen. In een periode van twee jaar zijn daarvoor diverse (buurt)bijeenkomsten georganiseerd. De uiteindelijke visie is door Goed Wonen vertaald naar een stedenbouwkundig ontwerp.

2.1.6 Vooroverleg

Het onderliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse medeoverheden opgestuurd. Te weten: de Provincie Noord-Brabant; het waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant – Zuidoost. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft hen geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.

⁹. Exclusief de kosten voor het inschakelen van een planschade deskundige

3. “Paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel”(digitaal en analoog Zandstraat)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Tot 29 november 2014¹⁰ was het mogelijk om stedenbouwkundige voorschriften, waaronder parkeren en laad-en losmogelijkheden, op te nemen in de gemeentelijke bouwverordening (artikel 8 lid 5 Woningwet) waardoor aanvragen omgevingsvergunning hieraan getoetst konden worden. Artikel 8.17 deel B van de Invoeringswet Wet ruimtelijke ordening schrijft echter voor dat stedenbouwkundige voorschriften voortaan opgenomen moeten worden in het bestemmingsplan. Vanaf 1 juli 2018 dienen daarom de voorwaarden voor parkeren te worden verankerd in het bestemmingsplan. Omdat het niet gewenst is om alle bestemmingsplannen integraal te herzien is een “paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel” voorbereid. Hiermee wordt voorkomen dat een groot aantal bestemmingsplannen niet getoetst kunnen worden aan het vastgestelde beleid m.b.t. parkeren.

- **Plangebied**

Het gaat om de volgende bestemmingsplannen:

	Naam bestemmingsplan	Vastgesteld
1.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010	30-09-2010
2.	Bestemmingsplan stedelijke gebieden, herziening oktober 2010	15-12-2010
3.	Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011	29-06-2011
4.	Bestemmingsplan Centrumplan De Mortel	29-06-2011
5.	Bestemmingsplan Doonheide-Molenbroekseloop, herziening oktober 2011	12-01-2012
6.	Bestemmingsplan Herziening stedelijke gebieden, oktober 2011	14-01-2012
7.	Wijzigingsplan Peperbus 11	01-02-2012
8.	Bestemmingsplan Centrumgebied Gemert 2012	02-04-2012
9.	Bestemmingsplan Royackers Beton	03-05-2012
10.	Bestemmingsplan BPstedelijke gebieden, april 2012	05-07-2012
11.	Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips	05-07-2012
12.	Bestemmingsplan Doonheide – Lodderdijk te Gemert	13-09-2012
13.	Bestemmingsplan Integraal Kind Centrum, Gemert Noord	10-01-2013
14.	Bestemmingsplan Tankstation Boekelseweg 3	04-04-2013
15.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2013	01-07-2013
16.	Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp	01-07-2013
17.	Bestemmingsplan Herziening Bedrijventerrein Bolle Akker 2013	01-07-2013
18.	Bestemmingsplan Woningbouw Oudestraat – Bisonstraat te Gemert	01-07-2013
19.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2012	31-07-2013

10. Op 29 november 2014 is bij koninklijk besluit de “Reparatiewet BZK 2014” in werking getreden (Stb. 2014, 458). Art. XXIII onderdeel H van de “Reparatiewet BZK 2014” voegt het nieuwe art. 133 toe aan de Woningwet. Art. 133, lid 1 Woningwet luidt dat (onder meer) art. 8, lid 5 Woningwet slechts van toepassing blijft tot het tijdstip van wijziging van een bestemmingsplan (ex art. 3.1 Wro) voor het gebied, doch uiterlijk tot 1 juli 2018.

20.	Wijzigingsplan Binnendoor 18	03-02-2014
21.	Bestemmingsplan Ripseweg 9	06-02-2014
22.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2013	06-03-2014
23.	Bestemmingsplan Resort Grotels Goed 2013	05-06-2014
24.	Bestemmingsplan de Rooye Asch 2013	10-07-2014
25.	Bestemmingsplan 'Woongebied Gemert, herziening Komweg-Kruiseind'	10-07-2014
26.	Bestemmingsplan 'Woongebied Gemert, herziening Prinses Irenestraat'	10-07-2014
27.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, april 2014	10-07-2014
28.	Bestemmingsplan Uitbreiding Van Kessel Olie	10-07-2014
29.	Bestemmingsplan Bakel, Milheeze en de Rips, herziening Auerschootseweg/Beekakker	11-12-2014
30.	Bestemmingsplan Molenrand Gemert	02-10-2014
31.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, oktober 2014	05-02-2015
32.	Bestemmingsplan De Bloemerdd	05-02-2015
33.	Bestemmingsplan Sportschool Weerij's 10 Gemert	19-03-2015
34.	Bestemmingsplan Uitbreiding Van Kessel Olie 2	09-07-2015
35.	Bestemmingsplan Kalkhoven	09-07-2015
36.	Bestemmingsplan Milheesestraat 17 in Milheeze, april 2015	09-07-2015
37.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2015	09-07-2015
38.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening oktober 2015	28-01-2016
39.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, Doonheide – Molenbroekseloo september 2015	28-01-2016
40.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening april 2016	14-07-2016
41.	Bestemmingsplan Stedelijke gebieden, herziening locatie Vicaris Van der Asdonckstraat 2016	14-07-2016
42.	Bestemmingsplan Recreatiepark Elsendorp	14-07-2016
43.	Wijzigingsplan Helmondsestraat 29 in Bakel	24-08-2016
44.	Uitwerkingsplan Teutonenhof (Molenstraat 59c) in Gemert	13-09-2016
45.	Bestemmingsplan Doonheide ongenummerd in Gemert	06-10-2016
46.	Bestemmingsplan Herziening bedrijfskavels Buitenveld	10-11-2016
47.	Bestemmingsplan Gemert-Bakel, stedelijke gebieden, oktober 2016	02-02-2017

Voor bestemmingsplannen die niet in deze lijst zijn genoemd¹¹, zoals bijvoorbeeld de integrale bestemmingsplan van het Gemert-Bakel Buitengebied, is het paraplubestemmingsplan niet van toepassing.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Zandstraat" is vóór de digitaliseringsverplichting van 1 januari 2010 vastgesteld en als gevolg daarvan nog enkel analoog beschikbaar. Conform de digitaliseringsvereiste ex artikel 8.1.2 Bro is voor dit bestemmingsplan een separaat paraplubestemmingsplan analoog opgesteld. In dit bestemmingsplan is

11. Omdat dit bestemmingsplan in november 2017 integraal zal worden herzien zal hierin de verwijzing naar de parkeerbeleidsnota worden opgenomen.

dezelfde regeling opgenomen als in het digitale 'paraplubestemmingsplan parkeren Gemert-Bakel'.

3.1.2 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Uit de memorie van toelichting op artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro blijkt dat in de planregels van het bestemmingsplan een verwijzing kan worden opgenomen naar de meest actuele gemeentelijke parkeerbeleidsnota. Dit heeft als voordeel dat een toekomstige parkeerbeleidsnota een rechtstreekse doorwerking heeft. Ten behoeve hiervan is in de planregels opgenomen dat de parkeernorm van toepassing zoals deze geldt tijdens de aanvraag van de omgevingsvergunning en/ of de verlening van de afwijkingsbevoegdheid of wijzigingsbevoegdheid. Uitzondering hierop vormen de bestemmingsplannen waarvoor in het bestemmingsplan expliciet een andere norm is opgenomen.

3.1.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Met het onderliggende bestemmingsplan wordt het vigerende parkeerbeleid verankerd in een juridisch-planologische kader en komt daarmee niet in aanmerking voor een vergoeding in planschade. De vastgestelde 'Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017' is immers eerder bekend gemaakt en wordt reeds toegepast. Daarmee is sprake van voorzienbaarheid wat een aanspraak op planschade in de weg staat.

3.1.4 Vooroverleg

Het onderliggende bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg naar diverse medeoverheden opgestuurd. Te weten: de Provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. Het voorontwerp bestemmingsplan heeft hen geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen.