

<u>Algemeen</u>			
	Onderwerp	Motivering	Aanpassing

Toelichting				
	Onderwerp	Paragraaf	Motivering	Aanpassing
	Natuurbestemmingen in relatie tot de Groene Kaart en de Bomenverordening	3.4.3.	Het ontwerpbestemmingsplan mist een nadere toelichting over de aanpassingen in de natuurbestemming en hoe dit een relatie heeft met vastgestelde Groene Kaart en Bomenverordening.	Toevoegen van een nadere toelichting over de natuurbestemmingen en de relatie met de Groene Kaart en Bomenverordening.
	Nederheide 4, Bakel	3.5.	- In de tabel is Nederheide 4, <i>Milheeze</i> opgenomen terwijl Nederheide 4 in <i>Bakel</i> is gelegen. - De omschrijving van de wijziging is onjuist.	- 'Nederheide 4, Milheeze' wijzigen in: 'Nederheide 4, Bakel' - 'Bebouwingspercentage opnemen' wijzigen in: 'bebouwingspercentage - verwijderen' 'aanduiding minicamping verwijderen' wijzigen in: 'aanduiding minicamping opnemen'
	PlanMER	4.3.2.	In de tekst staat (nog) dat het bestemmingsplan activiteiten mogelijk maakt die negatieve effecten kan hebben op natuurgebied De Bult. Dit is onjuist. Dit natuurgebied is in het bestemmingsplan afdoende beschermd	Tekst aanpassen inzake het natuurgebied De Bult

<u>Bijlagen bij de Toelichting</u>				
	Onderwerp	Bijlage	Motivering	Aanpassing
	Verslag inloopavonden	19	Het verslag moet worden geanonimiseerd	Namen verwijderen uit het verslag.
	Nota van vooroverleg	20	- In de inleiding is omschreven wanneer we welke documenten hebben aangeleverd aan de medeoverheden. Daarbij mist één datum: op 8 mei 2017 hebben we nog enkele losse planontwikkelingen aangeboden aan de provincie. Dit staat niet in de inleiding van de nota van vooroverleg.	- De inleiding van de nota van vooroverleg aanvullen met de datum van 8 mei 2017
	PlanMER	38	In de PlanMER staan enkele aanbevelingen voor maatregelen met een positiever effect voor milieu en natuur. Er dient te worden gereageerd op deze	Bijgevoegd wordt een memo met een reactie op de aanbevelingen uit de PlanMER

		aanbevelingen. Waarom deze wel of niet worden opgevolgd Op 31 januari 2018 heeft de Commissie haar toetsingsadvies uitgebracht (projectnummer 3262). De Commissie spreekt haar waardering uit over de inhoud en kwaliteit van het MER. De effecten op geur, luchtkwaliteit, gezondheid en natuur zijn uitgebreid behandeld. Overige milieuaspecten zoals landschap, bodem en water zijn eveneens zorgvuldig, goed navolgbaar en voldoende onderzocht. De Commissie adviseert om in aanvulling op het MER de volgende informatie in beeld te brengen: • De uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven, al dan niet door het toepassen van op dit moment best beschikbare emissie reducerende technieken. • Een vergelijking van de uitbreidingsmogelijkheden van bestaande bedrijven met de planologische uitbreidingsruimte in het bestemmingsplan. Tevens heeft de Commissie Mer een aanbeveling in haar advies gedaan over het thema gezondheid. De Commissie doet enkele suggesties om de gezondheidsimpact op basis van de strengere gezondheidskundige advieswaarden inzichtelijk te maken. Hiervoor is een aanvullende memo opgesteld.		
	38			Aanvullende memo's met aanvullende informatie bij de PlanMER voegen.
Hilakker 10 en 10a		De percelen Hilakker 10 en 10a waren in het plan opgenomen als bestaande woonlocaties. Door de gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan "Gemert-Bakel, herziening juli 2016 – Hilakker 1, 10 en 10a in Bakel" is de woonbestemming voor deze locaties nader gemotiveerd.		Ruimtelijke onderbouwing Hilakker 10 en 10a is als bijlage toegevoegd

Planregels

	Onderwerp	Artikel	Motivering	Aanpassing
Artikel 1 Begripsbepalingen	Aan huis verbonden bedrijf en beroep	1. 3	Naar aanleiding van een beroepszaak en om afstemming te hebben met de begripsbepalingen in de bestemmingsplannen voor het stedelijk gebied, wordt voorgesteld om de begripsbepalingen tekstueel iets aan te passen en aan te scherpen.	<u>Aan huis verbonden bedrijf:</u> Het door één van de bewoners maar zonder personeel, bedrijfsmatig verlenen van diensten en/ of het door middel van handwerk uitoefenen van bedrijfsmatige

			activiteiten. Deze diensten en/of activiteiten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als (bedrijfs)woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, anders dan een webwinkel met ondergeschikte opslag tot 20 m2, en prostitutie niet toegestaan.
			<u>Aan huis verbonden beroep:</u> Het door één van de bewoners maar zonder personeel, uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van administratieve-, juridische-, medische-, therapeutische-, lichaamsverzorgende-, kunstzinnige-, ontwerptechnische diensten of op hiermee gelijk te stellen diensten. De diensten dienen ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie als (bedrijfs)woning. Nadrukkelijk worden detailhandel, showroom(s) en prostitutie niet toegestaan.
Afrastering	1.12	Uit de praktijk blijkt een aanpassing noodzakelijk. Om hetgeen wat is beoogd te realiseren dient de begripsomschrijving enigszins verruimd c.q. aangepast te worden.	Begrip aanpassen naar: een afscheiding bestaande uit een open constructie bestaande uit palen met bedrading cq. draadwerk, dan wel in gaasvorm.
Landschappelijke inpassing	1.110	Nu staat er dat alleen bestemmingsvlakken landschappelijk worden ingepast maar het kan ook gaan om ontwikkelen die niet op een bestemmingsvlak liggen zoals paardenbakken, teeltondersteunende voorzieningen	Term bestemmingsvlak aanpassen
Landschappelijke inpassing	1.110	Hier dient een betere afstemming met de term 'groene erfinrichting' te komen.	Begrip aanpassen naar: een zodanige inpassing van een bestemmingsvlak door groene erfinrichting, dat deze optimaal is afgestemd op de bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijk, natuurlijk en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.
Overig agrarisch bedrijf	1.131	Een paardenhouderij is apart omschreven alsmede de overige agrarische bedrijven. De intentie is dat een paardenhouderij (met als hoofdactiviteit het fokken van paarden) valt onder een overig agrarisch bedrijf. De	Begrip aanvullen met het voorbeeld paardenhouderij

			begripsbepaling dient hierop aangevuld te worden Het begrip paardenhouderij is omschreven als het bedrijfsmatig houden en stallen van paarden en pony's met de hieronder begrepen activiteiten als africhten, trainen, berijden en fokken ervan. Een paardenhouderij wordt gezien als een overig agrarisch bedrijf vanuit de gedachte dat het fokken van de paarden de hoofdactiviteit is en dat de overige activiteiten ondergeschikt hieraan zijn. Ook is het van belang om hier expliciet te benoemen dat we dergelijke bedrijven zien als een overig agrarisch bedrijf. De begripsbepaling dient hierop aangevuld te worden.		
	Paardenhouderij	1.135		Begrip aanpassen naar 'het bedrijfsmatig fokken en houden van paarden en pony's met de daarbij horende activiteiten africhten, trainen en berijden ervan'	
	Plattelandswoning/V oormalige bedrijfswoning	1.139/ 1.169	In de Wabo is een concrete begripsbepaling opgenomen voor de plattelandswoning. Wenselijk is om deze te volgen. Een verwijzing ernaar is dan ook zinvol	Begripsbepaling aanpassen naar: Een woning zoals bedoeld in artikel 1.1.a Wet algemene bepalingen omgevingsrecht	
	Staat van bedrijfsactiviteiten	1.145	Verwezen wordt naar de VNG brochure uit 2009. Ook hier is het wenselijk dat als er een nieuwere versie komt, deze wordt toegepast. Dit is mogelijk met een dynamische verwijzing	Dynamische verwijzing opnemen.	
	Toevoegen begripsbepalingen		Er worden nog de volgende begripsbepalingen toegevoegd om hiermee de planregels te verduidelijken: - Chalet - Hydrologisch neutraal bouwen	Begripsbepaling toevoegen.	
Artikel 17 Wonen	Bouwregels landgoederen	17.2.5.	In dit artikel zijn de specifieke regels voor de landgoederen Gagel en Nieuwenhuys opgenomen zoals deze nu in het huidige plan staan. Echter is hierbij de regel om direct tot 4 meter ondergronds te kunnen bouwen niet overgenomen. Ook is het mogelijk om een landhuis te splitsen, waardoor de regel van minimaal 5 meter afstand tot het buurperceel niet kan gelden.	Artikel 17.2.5 aanvullen met: Ondergronds bouwen a. ondergronds bouwen is alleen toegestaan als onderbouw van gebouwen; b. de verticale diepte bedraagt maximaal 4 meter.	
	Wijzigingsbevoegdheid splitsen landhuizen	17.9.1.	Naar aanleiding van een verruiming van de Verordening Ruimte heeft het college van B&W in 2014 besloten dat in principe de landhuizen gesplitst kunnen worden in twee wooneenheden van 750 m3. Na ambtelijk contact met de provincie is gebleken dat de splitsing van een landhuis ook mag leiden tot een kleinere wooneenheid. Om deze reden worden de regels van de wijzigingsbevoegdheid aangepast	G: tenzij er sprake is van een gesplitst landhuis. De voorwaarden: b. het landhuis heeft een inhoud van minimaal 1500 m3, en c. de inhoud van elke wooneenheid is minimaal 750 m3, wordt aangepast naar: b. het landhuis wordt gebouwd conform de	

		Hierdoor is de regel van minimaal 5 meter afstand tot het buurperceel niet mogelijk, en dus kan niet van toepassing zijn..	bouwregels zoals opgenomen in artikel 17.2.5 17.2.5. a.g: de afstand tot de grens met het buurperceel is minimaal 5 meter, tenzij er sprake is van een gesplitst landhuis. Opnemen: a. het gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor permanente bewoning h. ter plaatse van de functieaanduiding "sw-Zandstraat 4-6" mag de 3e wooneenheid enkel in gebruik worden genomen ten behoeve van een woonfunctie, mits: -een bodemonderzoek is verricht naar eventuele bodemverontreinigingen met asbest conform de NEN 5707, uitgevoerd na verwijdering van de asbesthoudende golfplaten aanwezig binnen het plangebied van Zandstraat 4-6 in Gemert conform het Asbestverwijderingsbesluit door een gecertificeerd bedrijf conform een sloopmelding met asbestinventarisatierapport; - een bodemonderzoek conform de NEN 5740 binnen het plangebied van Zandstraat 4-in Gemert is uitgevoerd en is goedgekeurd. - het een uitwerking betreft van de schets t.b.v. de 'Fysieke maatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie' zoals opgenomen in de bijlage 'Uitwerking ruimtelijke kwaliteitsverbetering boerderijsplitsing Zandstraat 4' van de planregels.
Strijdig gebruik Zandstraat 4	17.5.1	De strijdig gebruik regels voor Zandstraat 4 zijn niet correct overgenomen in de planregels.	

Artikel 29 Algemene bouwregels	Beeldkwaliteitsplan	29.4	In deze bepaling is opgenomen dat bouwplannen aan het beeldkwaliteitsplan dienen te voldoen. Nu wordt het beeldkwaliteitsplan voor welstand als onderdeel van de welstandsnota opgenomen. Voor het overige wordt in de specifieke regels bepaald of het beeldkwaliteitsplan aan de orde is. Hierdoor is deze regel overbodig.	Regeling verwijderen.
	Afstand tot de weg	29.5	In de regel staat dat er niet gebouwd mag worden binnen 10 meter van de weg. Het is echter niet duidelijk wat er wordt verstaan onder 'de weg' (de bestemming, hart van de weg of rand van de feitelijke weg). Hier moet duidelijkheid over worden gegeven	Artikel 29.5 aanpassen naar: "... minder dan 10 meter tot de grens van de bestemming voor de daar aanwezige weg.
	Verwijderen van erfbeplanting	Diverse artikelen	<i>Nu is het verwijderen van erfbeplanting mogelijk middels een aanlegvergunning. Echter dit moet een afwijkingsvergunning voor het gebruik zijn omdat hiermee dan ook voorwaarden gesteld kunnen worden aan het verwijderen van erfbeplanting</i>	<i>De aanlegvergunningplicht voor het verwijderen van erfbeplanting verwijderen en als strijdig gebruik opnemen (verwijderen van landschappelijke inpassing)</i> - De regel aanpassen naar: "Zonder omgevingsvergunning om af te wijken van de bouwregels (goedkeuring erfbeplantingsplan) is een uitbreiding van bebouwing toegestaan van maximaal 50 m ² "
	Erfbeplantingsregeling	Diverse artikelen	- Gesproken wordt over 'groene erfinrichting' terwijl in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap' wordt gesproken over 'landschappelijke inpassing'. De afwijkingsbevoegdheid wordt hierop aangepast. - Ook is de titel van de afwijkingsbevoegdheid niet kloppend	- Daar waar 'groene erfinrichting' staat, vervangen voor 'landschappelijke inpassing'. - Titel afwijkingsbevoegdheid aanpassen
	Tekstuele wijzigingen	Diverse artikelen	De planregels zijn nogmaals heel goed doorgenomen en daaruit zijn diverse typ- en schrijffouten gehaald. Ook zijn zinnen beter geformuleerd.	Diverse regels tekstueel verbeteren.

Bijlagen bij de regels

Onderwerp	Bijlage	Motivering	Aanpassing

Handreiking
Kwaliteitsverbeterin
g 1

Op 20 februari 2018 heeft het college van B&W een gewijzigde handreiking vastgesteld. De handreiking is aangepast aan de hand van zienswijze en interne adviezen. Dit leidt tot een aanpassing van 3 naar 2 categorieën alsmede een aanpassing in de bedragen die gehanteerd worden bij de berekening van de investering. Deze gewijzigde handreiking wordt onderdeel van het bestemmingsplan

Gewijzigde Handreiking
Kwaliteitsverbetering toevoegen.

Spelregels Dialoog 2

De volgende aanpassingen in het document worden voorgesteld:

1. Pagina 3, na de opsomming een nieuwe kop invoegen ("Algemeen"). De laatste 2 alinea's zijn bedoeld als algemene informatie, niet specifiek alleen voor categorie 3. Hier ontstaat nu verwarring over.
2. In categorie 2 en 3 is nu voor alle initiatieven aangegeven dat wanneer deze buiten de bebouwde kom plaatsvinden, omwonenden / belanghebbenden in een straal van 500 meter benaderd moeten worden. Bij andere initiatieven dan veehouderij, is deze afstand in veel gevallen onnodig groot. Voorstel is daarom om in categorie 2 en 3 bij agrarische / veehouderij initiatieven de 500 meter te blijven hanteren. Voor overige ontwikkelingen deze 500 meter los te laten en aan te sluiten bij het binnengebied: direct aanwonenden / belanghebbenden.
3. Er staat nu bij Categorie 3 dat er een verslag van de bijeenkomst aangeleverd moet worden met daarin o.a. "een reactie op de gestelde vragen". Gevraagd is om ook een motivering over de reactie te laten opnemen in het verslag.

Ook klopt de titel van de bijlage niet (spelregels voor een zorgvuldige veehouderij)

De voorgestelde wijzigingen doorvoeren.

<u>Verbeelding</u>			
Onderwerp/Adres	Kaart nummer	Motivering	Aanpassing
<u>Beleidsniveau</u>			
Externe Veiligheid.		De inrichtingen met een veiligheidszone, zijn niet of niet juist verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.	De veiligheidszone opnemen voor de volgende inrichtingen: - Hilakker 8, Bakel