

# bestemmingsplan Woon-Werkgebied Elsendorp



## TOELICHTING

**Gemeente Gemert-Bakel**

**IMRO idn:** NL.IMRO.1652.wwgelsendorp-ON01

**Status:** ontwerp

**Datum:** oktober 2018



## Inhoudsopgave Toelichting

|                    |                                                |           |
|--------------------|------------------------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleiding</b>                               | <b>7</b>  |
| 1.1                | Aanleiding                                     | 7         |
| 1.2                | Doel van het bestemmingsplan                   | 7         |
| 1.3                | Ligging en begrenzing plangebied               | 7         |
| 1.4                | Geldende plannen                               | 8         |
| 1.5                | Leeswijzer                                     | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Planbeschrijving</b>                        | <b>11</b> |
| 2.1                | Bestaande situatie                             | 11        |
| 2.2                | Toekomstige situatie                           | 12        |
| 2.3                | Verkaveling                                    | 14        |
| 2.4                | Beeldkwaliteit                                 | 15        |
| 2.5                | Landschappelijke inpassing                     | 15        |
| 2.6                | Beeldkwaliteitsplan Buitengebied               | 16        |
| 2.7                | Gemeentelijke uitvoering kwaliteitsverbetering | 17        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Beleidsbeschrijving</b>                     | <b>19</b> |
| 3.1                | Planologische kaders                           | 19        |
| 3.2                | Rijksbeleid                                    | 19        |
| 3.3                | Provinciaal beleid                             | 29        |
| 3.4                | Regionaal beleid                               | 39        |
| 3.5                | Gemeentelijk beleid                            | 40        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Sectorale aspecten</b>                      | <b>49</b> |
| 4.1                | Inleiding                                      | 49        |
| 4.2                | Bodem                                          | 49        |
| 4.3                | Geluid                                         | 50        |
| 4.4                | Luchtkwaliteit                                 | 52        |
| 4.5                | Geurhinder veehouderijen                       | 53        |
| 4.6                | Externe veiligheid                             | 56        |
| 4.7                | Milieuzonering                                 | 58        |
| 4.8                | Vormvrije merbeoordeling                       | 60        |
| 4.9                | Ecologie                                       | 61        |
| 4.10               | Archeologie en cultuurhistorie                 | 64        |
| 4.11               | Waterparagraaf                                 | 67        |
| 4.12               | Verkeer en parkeren                            | 72        |
| <b>Hoofdstuk 5</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                         | <b>73</b> |
| 5.1                | Economische uitvoerbaarheid                    | 73        |

|                                     |                                  |           |
|-------------------------------------|----------------------------------|-----------|
| 5.2                                 | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 74        |
| <b>Hoofdstuk 6 Juridische opzet</b> |                                  | <b>75</b> |
| 6.1                                 | Wettelijk kader                  | 75        |
| 6.2                                 | Planonderdelen                   | 75        |
| 6.3                                 | Inhoud algemeen                  | 75        |
| 6.4                                 | Regels                           | 75        |
| 6.5                                 | Artikelsgewijze toelichting      | 76        |
| <b>Hoofdstuk 7 Procedure</b>        |                                  | <b>79</b> |
| 7.1                                 | Bestemmingsplanprocedure         | 79        |
| 7.2                                 | Vooroverleg en inspraak          | 79        |
| 7.3                                 | Ontwerp-bestemmingsplan          | 80        |
| 7.4                                 | Vaststelling                     | 80        |



# Toelichting



## Hoofdstuk 1      Inleiding

### 1.1      Aanleiding

Anno 2000 was op het perceel Keizersberg 12 te Elsendorp nog een veehouderij aanwezig waar ca 7.500 vleesvarkens werden gehouden. De geurcontour rond dit bedrijf lag over een groot deel van Elsendorp en veroorzaakte in dit dorp de nodige geurhinder. Omstreeks datzelfde jaar werd in het kader van de pilot-reconstructie gestart met de ontwikkeling van een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) nabij Elsendorp. In het kader van die ontwikkeling en na gesprekken tussen gemeente en de veehouderij aan de Keizersberg 12 heeft dit bedrijf zich aangemeld voor de Regeling Beëindiging Veehouderijen en is het bedrijf beëindigd.

De gemeente Gemert-Bakel is als onderdeel van de gemaakte afspraken eigenaar geworden van de gronden van de veehouderij. Sindsdien is de gemeente Gemert-Bakel op zoek naar een alternatieve invulling voor deze gronden met een oppervlakte van ca 5 hectare. Het voornemen is de betreffende gronden uit te geven als woonkavel gecombineerd met bedrijvigheid van een milieucategorie 1 of 2. Ondernemers, waarbij voornamelijk ingezet wordt uit ondernemers uit Elsendorp, krijgen hierdoor (nieuwe) ontwikkelkansen voor een woning met bedrijf aan huis. Om dit initiatief mogelijk te maken dient het bestemmingsplan aangepast te worden.

### 1.2      Doel van het bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is te voorzien in een passend planologisch-juridisch kader voor ontwikkeling van de woon-werkkavels, op basis waarvan invulling kan worden gegeven aan de vooralsnog braakliggende gronden. Het bestemmingsplan zal dienen als toetsingskader voor de noodzakelijke omgevingsvergunningen voor de bouwactiviteiten en het gewenste toekomstig gebruik.

De gronden worden perceelsgewijs door de gemeente uitgegeven. Op deze manier kan de gemeente actief sturen hoe de gronden worden uitgegeven en hoe (in ruimte en tijd) de invulling van het terrein verloopt.

### 1.3      Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Gemert-Bakel, ten noorden van Elsendorp en wordt globaal begrensd door de Keizersberg in het zuiden, het perceel Keizersberg 20 in het oosten, agrarische gronden aan het Keizersven in het noorden en de Zeelandsedijk in het westen. De exacte begrenzing volgt uit de plangrens als opgenomen op de (digitale) verbeelding.

Binnen het plangebied liggen behalve de voormalige bedrijfslocatie van de veehouderij Keizersberg 12 ook de voormalige bedrijfswoning Keizersberg 12, de woning Keizersberg 16 en het perceel Zeelandsedijk 49, waarop nu een woning met een houtbewerkingsbedrijf aanwezig is van milieucategorie 2.



Globale aanduiding ligging plangebied

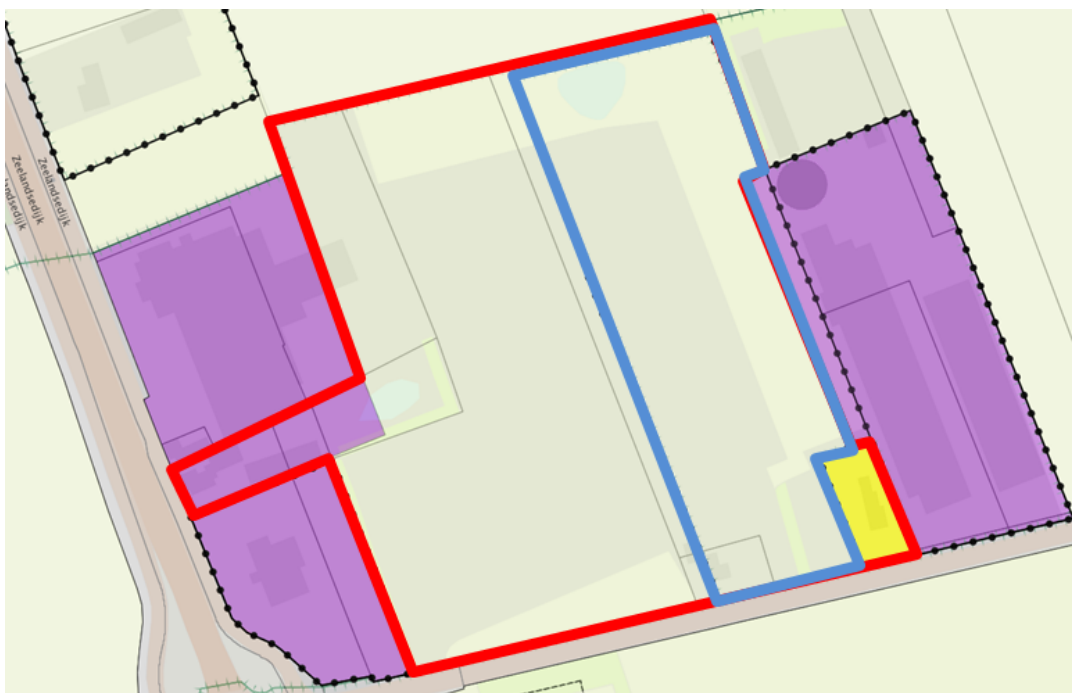
## 1.4 Geldende plannen

Voor het plangebied geldt hoofdzakelijk het bestemmingsplan "Gemert Bakel Buitengebied 2010", vastgesteld door de gemeenteraad op 27 mei 2010 en grotendeels onherroepelijk geworden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 22 februari 2012. Deze uitspraak heeft geen invloed op de bestemmingen dan wel de bestemmingsregels voor onderhavig plangebied. De locatie van de voormalige veehouderij - voor zover niet gelegen binnen de begrenzing van de hierna te beschrijven herziening - heeft daarin de bestemming 'Agrarisch', zonder bouwvlak. De als zodanig aangewezen gronden mogen worden gebruikt voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik, behoud en herstel van natuurlijke en aardkundige waarden en beeldkwaliteit, extensief recreatief medegebruik, waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen. De bouw mogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde van maximaal 2,5 meter hoog.

Het perceel Keizersberg 16 heeft de bestemming 'Wonen'. Op grond van deze bestemming is op dit perceel één woning toegestaan en het perceel Zeelandsedijk 49 heeft de bestemming 'Bedrijf', waarbij de gebruiksmogelijkheden zijn beperkt tot een houtverwerkingsbedrijf van milieucategorie 2 met de daarbij behorende bestaande bedrijfswoning.

Daarnaast geldt voor een deel van het plangebied het bestemmingsplan "Gemert-Bakel

herziening oktober 2010", vastgesteld door de gemeenteraad op 14 maart 2011 en grotendeels onherroepelijk geworden met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 21 maart 2012. Deze uitspraak heeft geen invloed gehad op de bestemmingen dan wel de bestemmingsregels voor voorliggend plangebied. In het betreffende plan is aan deze gronden, die op onderstaande uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl blauw zijn omlijnd, de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', met de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden' toegekend, op grond waarvan een grondgebonden agrarisch bedrijf is toegestaan met een bedrijfswoning.



Uitsnede vigerende plannen ruimtelijkeplannen.nl met in rood de plangrens en in blauw de begrenzing van de herziening oktober 2010

In de periode van 13 november tot en met 27 december 2017 heeft het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2017" ter inzage gelegen. Voorliggend plangebied valt binnen de plangrenzen van dit plan. In het plan is een conserverende regeling opgenomen, voortbordurend op de geldende regeling. Het ontwerp plan is op 5 juli 2018 door de gemeenteraad gewijzigd vastgesteld. Voor het hierboven weergegeven perceel hebben geen wijzigingen plaatsgevonden bij de vaststelling.

Voorliggend bestemmingsplan "Woon-werkgebied Elsendorp" zal het juridisch-planologisch kader uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" in de toekomst vervangen.

De realisatie van de woon-werkkavels is op grond van voornoemde plannen niet mogelijk. Gezien het voorgaande is dan ook een herziening van de geldende bestemmingsplannen nodig.

## 1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een toelichting gegeven op de huidige situatie in het plangebied, de functies in het verleden en de beoogde ontwikkeling. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op de relevante beleidsdocumenten die van invloed zijn, dan wel kunnen zijn op onderhavig planvoornemen. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de relevante omgevings- c.q. sectorale aspecten die van invloed zijn op de planvorming, gevolgd door hoofdstukken over de uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 5) en de juridische opzet van het plan (hoofdstuk 6). Tot slot is hoofdstuk 7 gereserveerd voor een beschrijving van de (te) doorlopen procedure.

## Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

### 2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt aan de noordkant van de kern Elsendorp. Elsendorp is gelegen in het Peelontginningenlandschap. Dit gebied kent een relatief jonge bewoningsgeschiedenis. Pas in de 2<sup>e</sup> helft van de 19<sup>e</sup> eeuw werd het mogelijk om deze grond op grote schaal te ontginnen. Langzaam maar zeker ontstonden aan de randen van de Peel nederzettingen. Omstreeks 1900 werden de gronden van Elsendorp ontgonnen en ingedeeld bij enkele zeer grote ontginningsbedrijven. Het landschap is verkaveld in een rechtlijnig en geordend patroon. Ook de erven hebben zich rechthoekig tot blokvormig verkaveld.

In het gebied is vanuit het verleden al sprake van een grote menging van functies. In dit overgangsgebied tussen de kernrand Elsendorp en het open buitengebied zijn diverse bedrijven gevestigd, variërend van agrarisch, recreatie tot horeca. Het gebied kenmerkt zich dan ook als een typische kernrandzone.

In het aangrenzend buitengebied zijn na de ontginning met name agrarische bedrijven ontstaan. Veelal kenden deze een start als gemengd bedrijf, en een vervolg als veehouderij.

Gezien de ontwikkelingen in de agrarische sector, is het aantal in bedrijf zijnde agrarische locaties de afgelopen periode sterk afgenomen.

Het plangebied zelf wordt globaal begrensd door de Keizersberg in het zuiden, het perceel Keizersberg 20 in het oosten, agrarische gronden aan het Keizersven in het noorden en de Zeelandsedijk in het westen.

Aan de Keizersberg 20 is een diervoederfabriek gevestigd. Aan de Zeelandsedijk zijn grenzend aan het plangebied een hotel/restaurant en enkele (bedrijfs)woningen en een kaasfabriek gevestigd. Ten zuidwesten is de Christoffelhoeve, een agrarisch bedrijf met diverse recreatieve nevenactiviteiten gelegen.

Binnen het plangebied heeft zich omstreeks 1966 een grootschalige intensieve veehouderij gevestigd (varkenshouderij). Dit bedrijf beschikte over 6 stallen, die eind jaren '80 zijn omgevormd tot 3 stallen over de totale lengte (ca. 200 meter), met bijbehorende voorzieningen.

Begin 2000 werden op dit agrarisch bedrijf aan de Keizersberg 12 7.500 vleesvarkens gehouden. De geurcontour van het bedrijf lag over half Elsendorp en de bedrijfsvoering veroorzaakte (geur-)overlast in de kern Elsendorp.

In het kader van de pilot-reconstructie werd in die periode (2000) gestart met de vestiging van het landbouwontwikkelingsgebied Elsendorp. Bij de lokale bevolking was er geen vertrouwen in en draagvlak voor het LOG (landbouwontwikkelingsgebied), indien de geurhinder van Keizersberg 12 niet gesaneerd zou worden. Daarop heeft het varkensbedrijf zich in 2000, na bemiddeling van de gemeente, aangemeld voor de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken (RBV).

Het bedrijf is vervolgens omstreeks 2003/ 2004 gesaneerd, waarbij de sanering alleen mogelijk werd, omdat de gemeente de gronden (ca. 5 ha) van de veehouder kocht. Met de

sanering van dit varkensbedrijf is draagvlak gecreëerd bij de bevolking van Elsendorp voor de ontwikkeling van het LOG Elsendorp. De gemeente Gemert-Bakel heeft de locatie aangekocht om een milieuknelpunt in de fysieke leefomgeving op te lossen en de locatie op een passende manier her te bestemmen.

De voormalige bedrijfswoning, Keizersberg 12, is na de beëindiging van de varkenshouderij behouden als burgerwoning. Naast de (voormalige bedrijfs-)woning Keizersberg 12 maken de burgerwoning Keizersberg 16 en Zeelandsedijk 49 onderdeel uit van het plangebied. Zeelandsedijk 49 met achterliggende gronden is particulier eigendom.

Om de ingezette financiële middelen terug te verdienen is in de periode 2002 - 2010 gewerkt aan de realisatie van een bedrijfsbestemming op de aangekochte gronden. Omstreeks 2005 was hiervoor ook een plan voor een kaasopslag volledig gereed en uitgewerkt. Als gevolg van één bezwaar is dit plan destijds echter vernietigd door de Raad van State.

Op dit moment ligt het plangebied zelf grotendeels braak en zijn de westzijde en noordzijde ingericht als bosstrook met twee poelen.

Op verzoek van de gemeente is het gebied in 2010 in de provinciale Verordening ruimte aangeduid als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling'.

Er wordt nu verder gewerkt aan een bestemming 'Wonen - Woon-werkgebied' met de bedoeling om werkgelegenheid in Elsendorp te behouden en uit te breiden.

## **2.2 Toekomstige situatie**

Het planvoornemen heeft betrekking op de herinvulling van een perceel dat is vrijgekomen na de beëindiging van de intensieve veehouderij. Voor de herontwikkeling wordt ingezet op de realisatie van woon-werklocaties. In totaal voorziet de beoogde herinvulling van het terrein in (maximaal) 19 kavels met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Op iedere kavel is een woning van maximaal 750 m<sup>3</sup> toegestaan. De binnen het plangebied aanwezige woningen kunnen behouden blijven en gebruik maken van de mogelijkheden om aan huis bedrijfsactiviteiten te gaan ontplooien. Ook is het mogelijk dat deze woningen gesloopt worden, waarna de gronden opnieuw kunnen worden uitgegeven als woon-werklocatie.

Naast de bedrijfswoningen, worden er bouwmogelijkheden gecreëerd voor (vrijstaande) bedrijfsgebouwen, met een maximale bouwhoogte van 11 meter.





Indicatief verkavelingsplan woon-werklocaties

Binnen het plangebied zijn momenteel 3 (bedrijfs-)woningen aanwezig (Keizersberg 12, Keizersberg 16 en Zeelandsedijk 49). Er is dan ook sprake van een toevoeging van 16 woningen in het plangebied.

Met de nieuwe invulling is géén sprake van een traditioneel bedrijventerrein. Juist de combinatie van wonen met lichte vormen van werken (categorie 1 en 2) moet voor toekomstige ondernemers een belangrijk uitgangspunt zijn. Per kavel is maximaal één bedrijfswoning met één bedrijf toegestaan.

De kavels zijn met name bedoeld voor de lokale ondernemer die binnen Elsendorp wil blijven en in de huidige situatie te weinig ruimte heeft voor zijn woonfunctie in combinatie met een eigen bedrijf. Qua type bedrijvigheid zijn industriële en ambachtelijke bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 1 en 2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Van belang is dat de milieubelasting van deze bedrijven dusdanig beperkt is, dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat van de op de percelen gelegen (omliggende) woningen. Tevens zijn dienstverlenende bedrijven en ondergeschikte detailhandel voortkomend vanuit voorgenoemde functies toegestaan.

De meest noordelijke strook van het plangebied bestaat uit een bosperceel met enkele poelen. De groene inrichting van deze strook blijft, als overgang naar het buitengebied, in stand. Deze gronden worden bestemd als 'Natuur'. Het eigendom van deze gronden blijft bij de gemeente Gemert-Bakel. Bij de uitgifte van de grond wordt gezorgd voor zodanige eigendomsposities dat het bosperceel met poelen ten alle tijden bereikbaar blijft voor onderhoud.



oto's bosperceel en poel noordzijde (Econsultancy)

Naast het natuurgebied aan de noordzijde, wordt tevens voorzien in een robuuste groenstructuur aan de zijde van de Keizersberg. Deze gronden blijven in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel, waarmee aanleg en instandhouding zijn verzekerd.

Ook de overige randen en hoofdlijnen van het plangebied worden voorzien van een robuuste groenstructuur, waarmee het plangebied een groene enclave zal vormen aan de rand van Elsendorp.

## 2.3 Verkaveling

Bij de verkaveling is aangesloten bij de karakteristiek van het Peelontginningslandschap. Het patroon is rechtlijnig, blokvormig met een open karakter. Twee rechte wegen haaks op de Keizersberg ontsluiten het gebied. De afzonderlijke kavels sluiten daarop aan.

Ten aanzien van de concrete verkaveling is flexibiliteit gewenst; beoogd wordt de afmetingen van de kavels af te stemmen op de behoefte van de ondernemers die zich ter plaatse willen vestigen. Hierbij gelden wel boven- en ondergrenzen, om zorg te dragen voor de uitstraling en (milieu-)impact van de bedrijvigheid. De totale uitgeefbare oppervlakte (exclusief de 3 bestaande woonpercelen) bedraagt circa 42.500 m<sup>2</sup>. Binnen die oppervlakte wordt het mogelijk gemaakt maximaal 19 kavels te realiseren van maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Gezien de beperkte ruimtevraag van (door)startende ondernemers en de relatief beperkte oppervlakte aan uitgeefbare gronden zal de oppervlakte per kavel veelal aanzienlijk lager liggen dan de maximummaat van 5.000 m<sup>2</sup>. Op iedere kavel dient voldoende ruimte beschikbaar te zijn voor parkeren, laden en lossen en opslag. Voor de kavels wordt een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 80%.

Bij invulling van het maximale aantal van 19 kavels zal de oppervlakte per kavel, op grond van de totale beschikbare oppervlakte, gemiddeld 2.250 m<sup>2</sup> bedragen.

De gronden zijn, met uitzondering van de kavels behorende bij Zeelandsedijk 49 (kadastraal bekend GMT00C3429, GMT00C3918, GMT00C4416 en GMT00C4628) in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. Flexibiliteit en afstemming op de behoefte van geïnteresseerden is bij de uitgifte van gronden gewenst. Daarnaast zal de gemeente er bij de uitgifte zorg voor dragen dat een goede ontsluiting wordt gerealiseerd en ook de bereikbaarheid van de natuurzone(s) geborgd blijft.

## 2.4 Beeldkwaliteit

Karakteristiek voor het Peelontginningenlandschap is bebouwing die op de weg is georiënteerd en waarbij de hoofdvormen van woningen en (bedrijfs)gebouwen eenvoudig en rechtlijnig zijn. Het geheel vormt een ordelijk landschap. Naar verhouding is er meer dak dan gevel. De woonbebouwing dient bepalend te zijn in het straatbeeld. Dit betekent dat deze qua positie ruim voor de bedrijfsbebouwing is gelegen.

Het Peelontginningenlandschap kent een diversiteit in architectuur. Dit mag dan ook tot uitdrukking komen in de verdere uitwerking op perceelsniveau. Voor bedrijfsgebouwen is het van belang dat er aandacht is voor de achterkant. Er wordt voorzien in een robuuste groenaanplant op gebiedsniveau, waarmee de visuele zichtbaarheid van de bedrijfsgebouwen vanuit de omgeving wordt geminimaliseerd.

Op basis van deze eisen aan beeldkwaliteit zijn de volgende uitgangspunten voor het bestemmingsplan geformuleerd:

- de woningen dienen 5 meter uit de naar de weg gekeerde perceelsgrens en uit beide zijdelingse perceelsgrens te worden gebouwd en dienen te zijn georiënteerd op de openbare weg. Dat kan de Keizersberg zijn, maar ook een nieuw te realiseren ontsluitingsweg binnen het plangebied. Er worden enkel vrijstaande woningen toegestaan;
- voor woningen aan de zijde van de Keizersberg geldt dat, in verband met wegverkeerslawaai, een afstand van 10 meter tot de rand van de weg dient te worden aangehouden;
- de inhoud van de woningen is - net als voor woningen in het buitengebied geldt - beperkt tot 750m<sup>3</sup>;
- de woningen worden aan de voorzijde van de percelen gerealiseerd met daarachter de bedrijfsbebouwing zodat het de uitstraling heeft van wonen en groen met daarachter werken;
- de bedrijfsbebouwing dient minimaal 5 meter uit beide zijdelingse en achterste perceelsgrenzen te worden gebouwd zodat een open bebouwingsstructuur ontstaat. Onder voorwaarden is het mogelijk om op kortere afstand te bouwen (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid);
- de verhouding tussen bebouwd en onbebouwd terrein bedraagt per perceel 80 - 20.

## 2.5 Landschappelijke inpassing

Binnen de structuur van het Peelontginningslandschap is een landschappelijke inpassing van de achterkant en zijkant gewenst. Het contrast tussen het open en weidse landschap en de groene uitstraling van de bebouwingsenclave is uitgangspunt. Dit kan door robuuste landschapselementen toe te voegen. De bebouwing mag gezien worden, maar is naar buiten toe afgeschermd, zodat voor het landschap rust en ruimte bewaard blijven. Door het toevoegen van beplanting op de grenzen van het plangebied en hoofdstructuren wordt de rechtlijnige en geordende verkaveling in stand gehouden en zo mogelijk nog zichtbaarder gemaakt. Hierbij is een zorgvuldige verkaveling en daarmee uitgifte van de grond van belang.

Robuustheid wordt tot uitdrukking gebracht door een grotere breedte, minimaal 8 tot 10 meter en meer opgaande beplanting. Uitgegaan wordt van struweel en brede houtsingels.

Landschapselementen die binnen het plangebied toegepast kunnen worden zijn houtsingels, bomenrijen en struweel, bomengroepen of boomgaarden. Houtsingels bestaan uit de eik, els, meidoorn, sleedoorn, vlier en/of hondsroos. Passende boomsoorten zijn de eik en beuk en fruitbomen in de boomgaard als onderdeel van de woonzone c.q. het voorerf. Bij hagen kan gedacht worden aan de beuk of meidoorn. In alle gevallen dient de aanplant te bestaan uit gebiedseigen soorten.

Op basis van deze eisen aan landschappelijke inpassing is in de bestemmingsplanregels geborgd dat ten minste 20% van de oppervlakte van de bestemming 'Wonen - Woon-werkgebied' wordt ingezet voor robuuste erfbeplanting. De precieze uitwerking is mede afhankelijk van de uiteindelijke verkaveling. Daarnaast wordt het noordelijke deel van het plangebied in zijn bestaande vorm gehandhaafd. De huidige inrichting bestaat uit een poel met daaromheen opgaande beplanting. Hiermee is de robuustheid van inpassing van het gebied aan deze zijde gewaarborgd.

## 2.6 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Bij de uitwerking van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de landschappelijke en architectonische kwaliteiten zoals opgenomen in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel'. In dit beeldkwaliteitsplan is de gemeente Gemert-Bakel ingedeeld in drie landschappelijke deelgebieden:

1. Het beekdallandschap
2. Het kampenlandschap met oude akkers
3. Het Peelontginningenlandschap (inclusief het daarbinnen gelegen landbouwonwikkelingsgebied voor intensieve veehouderij)

Het plangebied is gelegen binnen het Peelontginningenlandschap. Het Peelontginningenlandschap is een relatief jong agrarisch landschap. In de 2e helft van de 19e eeuw werd het mogelijk om de woeste gronde van De Peel op grote schaal te ontginnen. Tussen de eerste ontgonnen kavels lagen nog woeste gronden met heide en bosjes. Plaatselijk zijn deze nog terug te vinden, zoals de Klotterpeel en de Krim. Het Peelontginningenlandschap kent twee type ontginningen:

- Eerste heideontginningen en jonge Peelontginningen.
- Bosrijke ontginningen.

### Jonge ontginningen

Het Peellandschap was oorspronkelijk een open vlakte, van oorsprong bestaande uit hoogveengronden. Vanuit het westen werden de eerste heidegronden (rond 1840) ontgonnen. Het ontginnen van het veengebied vanaf 1900 werd grootschaliger ingericht. Op de nattere delen is sprake van vooral rundveehouderijen en op de drogere delen was sprake van bosbouw (zie bosrijke ontginningen). Tegenwoordig is het verschil tussen de eerste

heideontginningen en de jonge Peelontginningen wat betreft maat en schaal van de erven nauwelijks waarneembaar. In de uitwerking van de Peelontginningen wordt dan ook geen onderscheid gemaakt. De jonge ontginningen hebben een sterk agrarisch karakter. Het landschap is verkaveld in een rechtlijnig en geordend patroon. De erven zijn niet willekeurig ontstaan, maar onderdeel van het ontginningsstelsel. De erven zijn uitsluitend aan ontginningslinten gelegen met een heldere indeling in een woonzone aan de voorzijde van het erf en een bedrijfskavel daarachter. Net zoals het landschap hebben de erven een rechthoekig tot blokvormig bouwkveld. Beplanting beperkt zich in grote mate tot bomenlanen (de ontginningslinten). Tussen de bomenlanen is sprake van openheid.

#### Bosrijke ontginningen

Ten behoeve van de mijnbouw in Zuid-Limburg is een groot gedeelte van de woeste grond omgezet in bos. Het omvangrijke bosgebied van de Stippelberg markeert grotendeels de overgang van het kampenlandschap richting het ontginningenlandschap. Het grillige en dynamische karakter van het kampenlandschap vloeit over in het bosgebied, waarbij deze langzaam overgaat in een rechtlijnig en geordend patroon. De bosranden aan de zijde van het kampenlandschap zijn dynamisch en hebben een geleidelijke overgang. De overgang in het ontginningenlandschap tussen het bos en de agrarische gronden is rechtlijnig en scherp.

Bij de uitwerking van de verkaveling is aangesloten bij de oorspronkelijke uitgangspunten van het Peelontginningenlandschap. Er is sprake van een rechtlijnige heldere verkaveling waarbij de woningen aan de voorzijde zijn gesitueerd en de bedrijfskavel op enige afstand.

## 2.7 Gemeentelijke uitvoering kwaliteitsverbetering

In artikel 3 van de Verordening Ruimte wordt ingegaan op de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken.

Het plangebied is aangewezen als 'zoekgebied verstedelijking', maar ligt ook in het buitengebied en betreft herontwikkeling van een voormalige agrarische bouwkveld en aangrenzende gronden.

Een grote kwaliteitswinst is in het verleden reeds bereikt door het verdwijnen van de intensieve veehouderij. Zowel op de fysieke omgevingskwaliteit (milieuaspecten) heeft dit een positieve invloed gehad, als op de ruimtelijke uitstraling (verdwijnen grootschalige agrarische bedrijfsgebouwen).

De kwaliteitsverbetering in het plangebied wordt verder als volgt vorm gegeven:

De provinciale handreiking kwaliteitsverbetering wordt gevolgd, voor het bepalen van de toe te voegen kwaliteit. Vanuit deze handreiking volgt voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder de voorgenomen realisatie van het woon-werkgebied, de bijdrage kwaliteitsverbetering zo groot is als 1% van de uitgifteprijs van de gronden. De bijdrage wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inpassing van het gebied en voor het overige ingebracht in het gemeentelijk Groenfonds.

Voor het gehele plangebied geldt, dat de uitgifteprijs € 90,- per m<sup>2</sup> bedraagt.

Het totale plangebied heeft een omvang van ca. 55.000 m<sup>2</sup>. De omvang van de natuurbestemming bedraagt ca. 6.250 m<sup>2</sup>. Buiten de natuurgronden, behoort ook de infrastructuur niet tot het uitgeefbaar gebied. Daarnaast is sprake van enkele kavels in particulier eigendom, die geen onderdeel uitmaken van het uitgeefbaar gebied. Nu sprake is van een flexibel plan, is de exacte invulling van de gronden, en omvang van de infrastructuur, op voorhand niet bekend. Voor de kwaliteitsbijdrage wordt dan ook uitgegaan van het gehele plangebied, minus de natuurgronden en percelen in particulier eigendom, waarmee een uitgeefbaar gebied resteert van 42.500 m<sup>2</sup>.

Dit zorgt voor een kwaliteitsbijdrage van € 90,- x 42.500 m<sup>2</sup> x 1% = € 38.250,-.

Deze bijdrage wordt voor een gedeelte geïnvesteerd in het plangebied door middel van de aanleg en instandhouding van landschapselementen in het kader van de landschappelijke inpassing. De bestemming 'Woon-werkgebied' biedt planologisch-juridisch ruimte voor het realiseren van groenvoorzieningen.

In het plangebied is enerzijds niet voldoende ruimte en anderzijds leent het gebied zich er qua kwaliteit en (omgevings-)kenmerken niet voor om de gehele kwaliteitsbijdrage van het landschap te investeren in landschappelijke inpassing in het plangebied. Het resterend bedrag wordt dan ook gestort in het gemeentelijk Groenfonds. Dit Groenfonds is opgericht ten behoeve van de realisatie van diverse landschapsprojecten in de gemeente, zoals opgenomen in de Structuurvisie.

#### Conclusie

De kwaliteitsbijdrage ten behoeve van voorliggend plan wordt vormgegeven door enerzijds de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing rondom het te realiseren woon-werkgebied en anderzijds een storting in het gemeentelijk Groenfonds. Kwaliteitsverbetering van het landschap is hiermee gewaarborgd.

## Hoofdstuk 3      Beleidsbeschrijving

### 3.1      Planologische kaders

In Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid worden kaders gesteld aan ruimtelijke ontwikkelingen. Door een inventarisatie van en toetsing aan die kaders in dit hoofdstuk ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De belangrijkste kaders van het Rijk en de provincie Noord Brabant worden in onderstaande paragrafen kort weergegeven, en de beoogde ontwikkeling wordt hieraan getoetst.

### 3.2      Rijksbeleid

#### 3.2.1      Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurlijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers en reizigers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028)

drie doelen gesteld:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. In de SVIR zijn deze nationale opgaven uit de nationale ruimtelijke structuur aangevuld met regionale opgaven.

#### Betekenis voor het plangebied

Het plangebied ligt in de regio Brabant en Limburg. Voor deze regio geldt een aantal specifieke opgaven van nationaal belang. Zo wordt ingezet op het versterken van het vestigingsklimaat van voornamelijk de Brainport Zuidoost-Nederland (regio Eindhoven-Helmond) en Greenport Venlo. Naast deze regio zijn ook andere gebieden in deze regio, zoals de haven van Moerdijk, Maintenance Valley in West- en Midden-Brabant, het chemiecluster in Sittard-Geleen en de medische cluster in Maastricht, belangrijk voor de concurrentiekracht van de regio. Het optimaal benutten en verbeteren van de (internationale) bereikbaarheid van deze regio's via weg, water, spoor en lucht is hierbij van groot belang.

Daarnaast dienen de waterveiligheid, -kwaliteit en zoetwatervoorziening geborgd te worden op zowel korte als lange termijn. Verder zal de (herijkte) Ecologisch Hoofdstructuur (EHS), inclusief Natura 2000-gebieden, verder tot stand gebracht en beschermd worden. Ten slotte dient ruimte vrij gemaakt te worden voor een buisleidingennetwerk vanuit Rotterdam naar Antwerpen en het Roergebied, dienen voorkeursgebieden voor grootschalige windenergie aangewezen te worden en moet het hoofdennergie netwerk (380kv) over de grens compleet en robuust gemaakt worden.

Bij onderhavig planvoornemen dient gezien de aard van de ontwikkeling en de ligging van het plangebied in elk geval rekening te worden gehouden met nationale belangen:

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in een goede internationale bereikbaarheid van stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1).
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).
- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8).
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10).
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11).
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12).



- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Een goed vestigingsklimaat kan bereikt worden door hoogwaardige stedelijke woonmilieus, stedelijke voorzieningen en variërende toegankelijke groengebieden rond het stedelijk gebied te realiseren. Op deze manier wordt de regio aantrekkelijker voor (buitenlandse) bedrijven en kenniswerkers om hier te komen werken en/of zich hier te vestigen. Dit geldt voornamelijk voor de regio Eindhoven. Van belang is dat de vestigingslocaties aansluiten op de behoefte van 'de markt'. Onderhavig plan voorziet in in woon-werkkavels die voorzien in een specifieke behoefte aan percelen waarop de woonfunctie wordt gecombineerd met relatief kleinschalige bedrijvigheid. De omvang van de bedrijfsactiviteiten overschrijdt daarbij hetgeen gewoonlijk acceptabel is in een reguliere woonomgeving, waarbij vaak in veel beperktere mate bedrijvigheid aan huis wordt toegestaan, maar de kavels zijn daarentegen veel kleinschaliger dan hetgeen gebruikelijk is op bedrijventerreinen. In reguliere, meer grootschalige bedrijfskavels op bedrijventerreinen is nog voldoende aanbod, dan wel zijn op regionaal niveau reeds afspraken gemaakt over de invulling van de vraag naar dergelijke kavels. Onderhavig planvoornemen voorziet in een actuele behoefte die gezien het voorgaande nog niet wordt bediend en draagt zodoende bij aan het creëren van c.q. het behoud van een goed vestigingsklimaat. Daarbij is het gebied door de provincie reeds aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling en in de gemeentelijke structuurvisie als toekomstig bedrijventerrein.

Bij planvorming dient voorts rekening te worden gehouden met de invloed van het planvoornemen op de omgeving en de invloed van de omgeving op het planvoornemen zelf. Daarbij dient gezien de hiervoor benoemde nationale belangen onder meer te worden ingaan op de volgende aspecten:

- de archeologische (verwachtings)waarde van de (onder)grond;
- milieuaspecten als de bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidshinder, externe veiligheid en de omgang met water;
- de aanwezigheid van (habitats van) beschermde flora- en faunasoorten, de invloed op beschermde natuurgebieden en het Nationaal natuurnetwerk (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur).

Op al deze aspecten wordt ingegaan in Hoofdstuk 4 van deze toelichting. Bovendien vindt in deze toelichting de integrale en zorgvuldige afweging van belangen plaats, zoals voorgeschreven door de SVIR. Het specifieke toetsingskader 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt nader omschreven in paragraaf 3.2.3.

Rondom het plangebied zijn een drietal militaire luchtvaartterreinen gelegen, namelijk Vliegbasis Volkel, Vliegbasis de Peel en Vliegbasis Eindhoven. Deze drie luchtvaartterreinen vragen om beperking van ruimtelijke ontwikkelingen die het functioneren van het luchtruim kunnen belemmeren. De gebieden waarvoor deze beperkingen gelden en welke beperkingen dat zijn, is nader geconcretiseerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening, die in volgende paragrafen aan de orde zullen komen.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt door de belangenafweging die plaatsvindt in deze toelichting en de hierin te wegen belangen en aspecten voldaan aan de relevante nationale belangen als vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### 3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

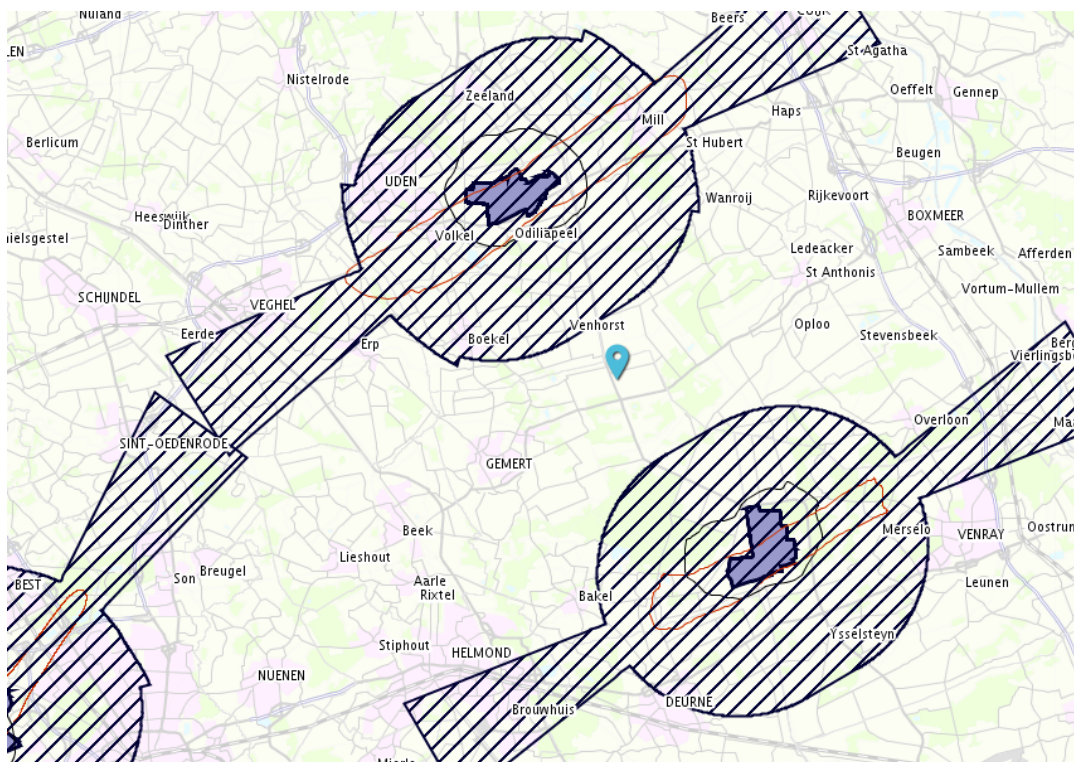
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en worden met het Barro en het Bro juridisch verankerd. Verdere uitwerking heeft voorts plaatsgevonden in de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro)

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, te weten: Rijkswaardwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Nationaal Natuurnetwerk Nederland (NNN) / Ecologische hoofdstructuur (EHS), Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte) en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

In het kader van deregulering en decentralisatie is er voor gekozen om de regels zoveel mogelijk door te laten werken op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen in bestemmingsplannen te borgen, worden deze belangen reeds in een vroeg stadium vastgelegd, wat bijdraagt aan een versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk. Enkele bepalingen hebben echter betrekking op provinciaal medebewind en ontheffingsmogelijkheden. In het bijzonder gaat het hier om de artikelen ten behoeve van Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de NNN/EHS.

#### Militaire vliegbases

Zoals al aangegeven in paragraaf 3.2.1 dient rekening te worden gehouden met een drietal omliggende militaire luchtvaartterreinen. De drie vliegbases - Volkel, De Peel en Eindhoven - kennen ieder een tweetal geluidzones in respectievelijk dB(A) en Kosteneenheden (Ke) en een obstakelbeheergebied, welke gebieden zijn begrensd op kaartmateriaal dat onderdeel uitmaakt van het Rarro. Onderhavig plangebied is gelegen buiten deze zones en gebieden, waardoor het Rarro op dit punt geen belemmering vormt voor het planvoornemen en het planvoornemen geen belemmering vormt voor het functioneren van de drie vliegbases.



Ligging geluidzones en obstakelbeheersgebieden vliegbases ten opzichte van plangebied

#### Radarverstoringsgebied radarstation Volkel

Het plangebied is wel gelegen binnen het radarverstoringsgebied, dat is begrensd op kaartmateriaal dat behoort tot het Rarro. In deze gebieden geldt op grond van artikel 2.4 lid 1 van het Rarro een maximale bouwhoogte voor bouwwerken. Deze maximale hoogte wordt bepaald door een denkbeeldige lijn vanaf de top van de radarantenne, die over een afstand van 15 kilometer oploopt onder een hoek van 0,25 graden. Voor radarstation Volkel bedraagt de hoogte van de top van de radarantenne 49 meter ten opzichte van NAP. De maximale bouwhoogte voor onderhavig plangebied, dat is gelegen op een afstand van circa 9,5 kilometer, bedraagt dan circa 41 meter + de hoogte van de top van de antenne (49m+NAP), hetgeen uitkomt op een bouwhoogte boven NAP van ca 90 meter. Gezien de ligging van het plangebied op ca 23,75 meter boven NAP en de maximale bouwhoogtes die in onderhavig plan worden toegestaan, wordt ruimschoots voldaan aan artikel 2.4 lid 1 van het Rarro.

#### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Deze Ladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zodat de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De Ladder is per 1 oktober 2012 verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid Bro).

Kern van de Ladder is dat de stedelijke ontwikkeling op een locatie pas doorgang kan vinden als op regionaal niveau is aangetoond dat er daadwerkelijk een actuele behoefte aan is en dat de beschikbare ruimte in het stedelijk gebied optimaal wordt benut. Van belang daarbij

is of elders in de regio een soortgelijke ontwikkeling is gepland die reeds in de behoefte kan voorzien. In juli 2017 is het Bro gewijzigd, waarbij de afzonderlijke treden zijn losgelaten. Artikel 3.1.6, tweede lid Bro luidt nu als volgt:

“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

De eerste en de tweede trede van de Ladder zijn bij de wijziging in juli 2017 samengevoegd en de derde trede is vervallen. De uitgebreide motivering is beperkt tot 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied. Tevens is het begrip 'actuele regionale behoefte' vervangen door het begrip 'behoefte' en wordt een nieuw onderdeel toegevoegd waarmee het mogelijk wordt een dubbele Laddertoets bij flexibele planvorming te voorkomen. Uiteindelijk zal de gewijzigde Ladder via het invoeringsbesluit van de Omgevingswet worden ingevoegd in het Besluit kwaliteit leefomgeving. De strekking van de Ladder blijft daarbij gelijk. De Ladder-onderbouwing zorgt ervoor dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, én voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

In voorliggend plan is sprake van ontwikkeling van woningen met bedrijvigheid in een zoekgebied verstedelijking.

#### Karakter stedelijke ontwikkeling

Alvorens te toetsen aan de Ladder, dient te worden vastgesteld of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Dit begrip is in artikel 1.1.1 Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van dit begrip blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro. Uit jurisprudentie ten aanzien van sec woningen blijkt dat een aantal van om en nabij de 10 woningen niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Onderhavig bestemmingsplan maakt maximaal 19 woon-werkkavels mogelijk, met een omvang van ruim 4 ha. Hierbinnen worden woon-werkkavels toegestaan van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. De verkaveling is flexibel en afhankelijk van de daadwerkelijke aanvragen. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling en de ruimtelijke uitstraling wordt er van uitgegaan dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Echter, ook wanneer geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zal moeten worden aangetoond dat het planvoornemen uitvoerbaar is, waarbij de aspecten die in het kader van 'de ladder' een rol spelen toch van belang zijn. Hierna zal worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het planvoornemen, in relatie tot de Ladder.

#### Vergelijkbare planvoorraad en initiatieven

Het planvoornemen heeft betrekking op het realiseren van maximaal 19 woon-werkkavels. Het betreft een gecombineerd woon-werkgebied. De omvang van de bedrijfsactiviteiten, de omvang overschrijdt die in een reguliere woonomgeving wenselijk is (ca 35% oppervlakte woning tot max 50 m<sup>2</sup>) en sluit qua toegestane bedrijfscategorieën (uitsluitend categorie 1 en 2) ook niet aan bij hetgeen op een modern bedrijventerrein gebruikelijk is.

In Elsendorp zelf is geen bedrijventerrein aanwezig. Een in de omgeving gelegen regulier bedrijventerrein op gemeentelijk grondgebied met nog uit te geven kavels is het terrein Wolfsveld/ Smartpark in Gemert. Op dit terrein zijn (overwegend) bedrijven van milieucategorie 2 tot en met 3.2 toegestaan met dien verstande dat bedrijfswoningen niet zijn toegestaan. De huidige planfase van dit bedrijventerrein bevat 7 kavels. Hiervan zijn er sinds 4 verkocht en 2 in optie gegeven. Er is hier nog één kavel vrij beschikbaar.

In het algemeen wordt terughoudend omgegaan met het toestaan van nieuwe (bedrijfs)woningen op 'echte' bedrijventerreinen, aangezien de daarmee samenhangende milieubeperkingen tot problemen leidt/ kan leiden bij een succesvolle doorontwikkeling van bedrijventerreinen.

Binnen de gemeente Gemert-Bakel zijn tevens gecombineerde woon-werkkavels gelegen op de terreinen Bolle Akker (Bakel) en Binnenveld en Buitenveld (Milheeze). Voor de beschikbaarheid van kavels op deze terreinen geldt het volgende:

|                                 | <b>Bolle Akker</b>   | <b>Binnenveld</b>            | <b>Buitenveld</b>   |
|---------------------------------|----------------------|------------------------------|---------------------|
| <b>Aantal kavels</b>            | 27                   | 3                            | 6                   |
| <b>Start verkoop</b>            | 2011                 | 2012                         | 2016                |
| <b>Situatie anno 01-09-2018</b> | 26 verkocht, 1 optie | alle kavels verkocht in 2012 | 5 verkocht, 1 optie |

Uit bovenstaand overzicht wordt duidelijk dat alle woon-werkkavels binnen de gemeente Gemert-Bakel verkocht dan wel in optie zijn, op één na (Smartpark Gemert). In de omgeving van Elsendorp zijn dan ook (zo goed als) geen kavels beschikbaar om in de ontwikkeling van een (betaalbaar) woon-werklandschap te voorzien.

#### Gebiedskarakterisering

Het plangebied in de provinciale verordening aangeduid als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling' en in de gemeentelijke structuurvisie als 'uit te breiden bedrijventerrein'. Een stedelijke ontwikkeling op de locatie ligt gelet op de voorgeschiedenis en de gebiedsaanduiding voor de hand.

De locatie is gelegen in een gebied dat in het verleden ingevuld was door een intensieve veehouderij. De locatie is omgeven door bestaande bedrijven en een horecagelegenheid. In feitelijke zin sluit de locatie niet direct aan op het bestaande stedelijk gebied van de kern Elsendorp, maar betreft het een kernrandzone die door de provincie Noord-Brabant in haar Verordening Ruimte is aangemerkt als een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Gezien de aard van de gewenste ontwikkeling en de maat en schaal van de omgeving kan dit niet worden opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Nergens binnen het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel is een aaneengesloten, onbebouwd terrein aanwezig van totaal

ca. 5,9 ha. Voor een dergelijke gecombineerde functie, is een voormalige bedrijfslocatie, aangewezen als 'zoekgebied stedelijke ontwikkeling', dan ook meest geschikt.

Bovendien is het gewenst een zekere scheiding aan te brengen tussen onderhavig plangebied en bestaand woongebied vanwege de nagestreefde fysieke scheiding van bedrijvigheid en reguliere woongebieden (milieuzonering) om milieuhinder voor de bestaande woongebieden te voorkomen, maar ook om te voorkomen dat onderhavige woningen voor belemmeringen zorgen voor bestaande bedrijven op overige bedrijventerreinen.

Verder is van belang dat sprake is van een locatie die reeds bedrijfsmatig in gebruik was en nu op een doelmatige wijze wordt herontwikkeld.

Als solitaire vestigingslocatie voor kleinschalige bedrijvigheid vormen vrijkomende agrarische bedrijfskavels in veel gevallen geen optie. De verwervingskosten van een vrijkomende locatie zijn vaak hoog en daarnaast zijn hoge kosten verbonden aan het geschikt maken van de locatie voor de betreffende bedrijvigheid. Tot slot zullen er veel kosten gemaakt moeten worden om te voldoen aan de gestelde voorwaarden die voortkomen uit het (provinciaal) beleid (kosten sloop overtollige bebouwing, kosten landschappelijke inpassing, kosten bestemmingsplanwijziging). Voor hergebruik zijn veelal hoge investeringen nodig, die niet realistisch zijn voor een (door)startende ondernemer.

Ook levert het plan een bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Allereerst voorziet elke woon-werkkavel in een huishouden dat leeft en woont in Elsendorp en gebruik maakt van de lokale voorzieningen zoals de multifunctionele accommodatie (school, kinderopvang, dorpshuis, multifunctionele gymzaal) en de (sport)verenigingen. Daardoor neemt de kans toe, dat deze voorzieningen behouden kunnen blijven in het dorp. Daarnaast is er een relatie tussen de bedrijvigheid in een dorp enerzijds en de sociale activiteiten en verenigingen anderzijds. Lokale bedrijven zijn eerder aan te spreken op en eerder genegen tot sponsoring.

De bereikbaarheid van de locatie is goed. Het gebied kan via Keizersberg worden ontsloten. Door de ligging nabij de kern Elsendorp kan ook gebruik worden bestaande OV-verbindingen van en naar Elsendorp. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling is een verdere ontsluiting via water of het spoor in de directe nabijheid geen noodzakelijkheid.

De ontwikkeling en uitgifte van het terrein is gefaseerd gepland. In een periode van 5-6 jaar na vaststelling van het bestemmingsplan is het gewenst het terrein uit te geven en te ontwikkelen. Door de gefaseerde aanpak wordt gezorgd dat de markt niet wordt overspoeld met kavels. Op deze manier kan het terrein met een geleidelijke groei tot stand komen en wordt optimaal aandacht besteedt aan een zorgvuldige afweging welke functie waar op de juiste plek zit.

Doordat het eigendom in handen is van de gemeente, kan zij optimaal sturen op een gefaseerde ontwikkeling (en op de wijze van invulling van het terrein).

(Lokale) behoefte

Uit de gemeentelijke Visie Bedrijventerreinen (zie ook paragraaf 3.5.2) blijkt dat het gewenst is ruimte te bieden voor (plaatselijke) (door)startende ondernemers nabij Elsendorp, waarbij onderhavige locatie is aangeduid als potentiële locatie. Een lokale ondernemer heeft namelijk vaak een specifieke binding met het dorp. Enerzijds kan dit sociaal zijn en anderzijds bedrijfsmatig. Een groot deel van de klantenkring komt uit het dorp of de directe omgeving. Vaak is dit echter niet in harde cijfers uit te drukken maar voor een ondernemer wel een belangrijke afweging bij het zoeken naar een nieuwe locatie om te wonen en/of te werken. Het werken in een bekende omgeving geeft hem een bekende klantenkring en beperkte reistijd.

Daarnaast zijn er ontwikkelingen op de arbeids- en bedrijfsruimtemarkt die wijzen op een groeiende behoefte aan woon-werkkavels. Uit gegevens van het CBS blijkt dat er sinds 2012 een stabiele groei is in bedrijven. Dit wordt verklaard door een groeiend aandeel (nieuwe) bedrijven bestaande uit 1-2 werkzame personen, vaak eenmanszaken of ZZP-ers (volgens gegevens van het CBS bedroeg dit in Gemert-Bakel in 2016: 19,7%). Ook blijkt uit gegevens van het CBS dat in de regio de laatste jaren het aantal banen is gedaald terwijl het aantal bedrijven is gegroeid. Een teken dat de bedrijven kleiner van schaal worden en vaak dito bedrijfsruimte zoeken. De behoefte naar woon-werkkavels komt dus voort uit de groei van deze kleinere bedrijven. De eenmanszaken of ZZP-ers ontgroeien de woonomgeving omdat bijvoorbeeld meer opslag- en werkruimte nodig is. Op een woonwerk-kavel kunnen deze bedrijven doorgroeien naar een onderneming met een beperkt aantal personen aan personeel. Eén en ander is deels het gevolg van een structurele trend dat werknemers meer flexibel en zelfstandig willen werken en deels het gevolg conjuncturele ontwikkeling: veel wegbezuinigde werknemers zijn noodgedwongen als ZZP-er verder gegaan.

Binnen het plangebied worden maximaal 19 woningen toegestaan. Voor een nadere toelichting op de woningbehoefte, wordt verwezen naar paragraaf 3.5.3 Hierin wordt geconcludeerd dat het aantal woningen past binnen c.q. voorziet in een actuele regionale behoefte.

### **Marktregio**

De marktregio voor woon-werkkavels wordt gevormd door een combinatie van marktregio's voor woningbouw en bedrijfsruimte. Het gaat om drie typen segmenten: 'werk in huis', 'werk aan huis' of 'werk bij huis'.

'Werken in huis' betreft woningen waarin ruimte is gecreëerd voor bedrijfsactiviteiten en waarbij het woon- en werkgedeelte vaak flexibel indeelbaar is. In de meeste gevallen betreft dit de zakelijke en persoonlijke dienstverlening en de creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.

'Werken aan huis' betreft een bouwkundige eenheid met twee duidelijk gescheiden componenten, een woonhuis en een werkruimte (woning met garage). Vaak betreft dit bedrijven in de productie en ambachtelijke activiteit.

'Werken bij huis' betreft een fysiek gescheiden woon- en werkruimte. Bedrijfsactiviteiten vinden plaats in een aparte bedrijfsruimte achter of naast de woning. Deze vorm is met name geschikt voor bedrijven in de sector handel en nijverheid, kleine technische bedrijven en ZZP-ers. De ontwikkeling van het woon-werkgebied Elsendorp is voornamelijk gericht op de

doelgroep 'werken bij huis'.

In recente woon-werkontwikkelingen in het land – bijvoorbeeld in Roosendaal of Beesel – zien we dat ca. 1 à 3% van de totale woningbehoefte kwalitatief een behoefte betreft aan woonwerkunits. Dat hangt voornamelijk samen met eerder genoemde vraag en trends hierin. In het bijzonder in een gemeente met een hoog aandeel kleinbedrijf, eenmanszaken en ZZP'ers ligt het in de lijn der verwachtingen dat in ieder geval eenzelfde percentage van toepassing is, en, gezien de huidige 'achterstallige' vraag naar woon-werkunits mogelijk zelfs hoger is – er is immers een acuut tekort aan woon-werkunits, en er is dan niet alleen vraag van 'nieuwe' doelgroepen, maar ook vanuit bestaande huishoudens. In de gemeente Gemert-Bakel, qua bevolkingsopbouw en sociaal-geografische kenmerken vergelijkbaar met een landelijke gemeente als Beesel, vertaalt zich dat op dit moment in een actuele vraag van ca. 35 tot 105 (conservatief: 1 à 3%, bij woningvraag 3.540 woningen, bron 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel' d.d. maart 2015) woon-werkunits. Ook in omliggende gemeenten manifesteert zich een dergelijke behoefte. Daarnaast blijkt uit het onderzoek naar de woonbehoefte uit 2015 dat bij 30% van de verhuigeneigden de behoefte bestaat om in de eigen woonplaats te blijven wonen. Wanneer het woningaanbod en de doorstroombmogelijkheden goed zijn, moet het dus relatief eenvoudig zijn om inwoners vast te houden.

De verwachte vraag naar woon-werkkavels wordt onderschreven door verkoopcijfers van dit type kavels in de periode 2011-2016. In totaal zijn in de gemeenten Boekel, Gemert-Bakel, Veghel en Uden 18 (bouwkavels voor én bestaande) woon-werkunits verkocht in een vijfjaarperiode. Dat, terwijl er sprake was van een stugge vastgoedmarkt, een vastgoedmarkt waarin de bestaande woon-werkunits kwalitatief niet altijd in alle segmenten ('werken in huis', 'werken aan huis' en 'werken bij huis') konden voorzien, bemoeilijkte financieringsmogelijkheden én een markt waarbij in de gemeenten vrijwel geen bouwkavels werden aangeboden, maar enkel bestaand vastgoed.

In de regio is beperkt harde plancapaciteit voor woon-werkkavels beschikbaar. Recent heeft de regiogemeente Boekel een bestemmingsplan vastgesteld waarin 16 woon-werkkavels mogelijk worden gemaakt (plangebied De Driedaagse). De prognose voor dit terrein ging voor het jaar 2017 uit van verkoop van 0 m<sup>2</sup>, terwijl gedurende het jaar reeds 4.135 m<sup>2</sup> is verkocht. In de "Actualisatie grondexploitaties 2018 - gemeente Boekel" (Arcadis, 28 februari 2018) is te lezen dat "De planning voor de Driedaagse is naar voren gehaald, omdat de vraag er was. Daardoor heeft dit project een vliegende start gehad bij de verkoop.". De realisatie van woon-werkkavels beantwoordt dan ook aan een marktbehoefte.

Zoals omschreven onder 'Vergelijkbare planvoorraad en initiatieven' in deze paragraaf, zijn alle woon-werkkavels die afgelopen jaren binnen de gemeente Gemert-Bakel in procedure zijn gebracht, inmiddels daadwerkelijk ingevuld (terreinen Bolle Akker, Binnenveld en Buitenveld). Ook hieruit blijkt dat de realisatie van woon-werkkavels invulling geeft aan een marktbehoefte.

Gezien het feit dat in de regio geen overaanbod bestaat, is de verwachting dat de ontwikkeling van het woon-werkgebied Elsendorp geen negatieve (leegstands)effecten zal hebben in de gemeente en in de regio. Bovendien biedt de toevoeging van maximaal 19 woon-werkkavels voor Elsendorp nog ruim voldoende ruimte om in de gemeente middels andere plannen in een kwalitatief passend woningbouwprogramma te realiseren, zodat het



volledige spectrum aan doelgroepen op een juiste manier in de woningmarkt in Gemert-Bakel kan worden gefaciliteerd. Binnen het plangebied zijn reeds 3 woningen (met (voormalige) bedrijfsgebouwen) aanwezig, waardoor in totaal sprake is van een toevoeging van 16 kavels. De invulling van het terrein wordt verspreid over een periode van 5 à 6 jaar. Per jaar is daarmee slechts sprake van 2 - 3 kavels per jaar.

## **Conclusie**

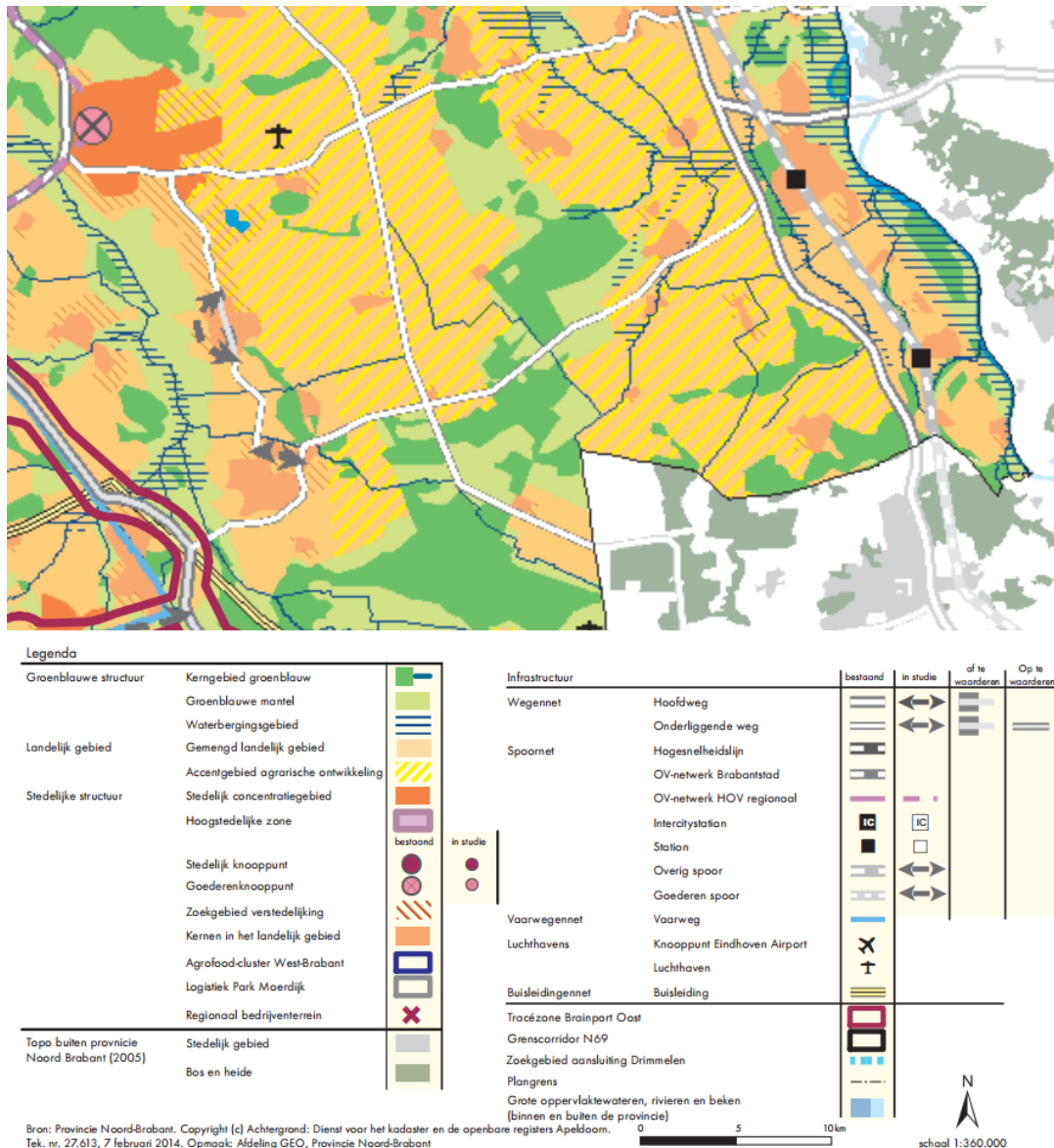
Op grond van de doorlopen stappen kan worden geconcludeerd dat de keuze en omvang van de locatie op het juiste schaalniveau zijn afgewogen. Op grond van voorgaande toelichting voldoet het bestemmingsplan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking: Er is een actuele regionale kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan de ontwikkeling, die bovendien niet leidt tot onaanvaardbare leegstand en er zijn redelijkerwijs geen mogelijkheden om de behoefte in bestaand stedelijk gebied te faciliteren.

## **3.3 Provinciaal beleid**

### **3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 - partiële herziening 2014 is op 19 maart 2014 in werking getreden. Met deze structuurvisie is de in 2010 vastgestelde visie geactualiseerd. De provincie heeft in de structuurvisie een aantal belangrijke beleidswijzigingen doorgevoerd. Hieronder vallen beleidswijzigingen die betrekking hebben op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in de provincie Brabant. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Het doel is een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven in Brabant.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 heeft de provincie een aantal structuren opgenomen, te weten de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Binnen deze structuren is een aantal perspectieven onderscheiden. Onderhavig plangebied is aangewezen als een 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. Uit de tekst behorende bij deze aanduiding blijkt dat daarnaast ook het 'algemene' perspectief 'Gemengd landelijk gebied' geldt.



Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014

### Gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwd het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht met elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. Multifunctioneel gebruik is het uitgangspunt. Een uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, zoals door de gemeenten vastgelegd, waaronder glastuinbouwgebieden. Hier worden functies geweerd die de agrarische ontwikkeling van de specifieke landbouwvorm belemmeren. Buiten deze primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving.

Door het beëindigen van de agrarische bedrijfsvoering komen er bedrijfslocaties vrij. Binnen het gemengd landelijk gebied is de ontwikkeling van woon-, recreatie- en werkfuncties mogelijk, mits de betreffende ontwikkelingen qua aard, schaal en functie in de omgeving passen en rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteiten. Hierbij dient aandacht te zijn voor sanering van overtollige bedrijfsbebouwing. Ook moet er rekening worden gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven en woonfuncties.

#### Accentgebied agrarische ontwikkeling

Voor gebieden die zijn voorzien van het perspectief 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. In deze gebieden bestaan ook ontwikkelingsmogelijkheden voor activiteiten die gelieerd zijn aan de agrarische sector op het gebied van bijvoorbeeld verwerking, opslag en logistiek of duurzame energieopwekking, mits een bijdrage wordt geleverd aan de doelen ten aanzien van verduurzaming.

#### Toetsing

Onderhavig planvoornemen bestaat uit het realiseren van maximaal 19 nieuwe woon-werkkavels met een omvang van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 5.000 m<sup>2</sup>. Daarvoor bestaat ruimte binnen het gemengd landelijk gebied. Zoals uit dit en navolgende hoofdstukken van deze toelichting blijkt, past deze ontwikkeling voor wat betreft aard, schaal en functie op deze plek en wordt rekening gehouden met de aanwezige omgevingskwaliteiten. Daarmee wordt voldaan aan de provinciale structuurvisie ten aanzien van ruimtelijke ordening.

#### 3.3.2 Gebiedspaspoort

De structuurvisie is in een apart document uitgewerkt in gebiedspaspoorten, waarbij de provincie aangeeft welke landschapsskenmerken zij bepalend vindt voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype (de kernkwaliteiten van Brabant). De kernkwaliteiten in de gebiedspaspoorten omvatten de natuurlijke basis, het ontginningslandschap en het moderne landschap. Deze kernkwaliteiten komen terug in elk gebiedspaspoort. De provincie vraagt de landschapsskenmerken en de ambities uit de paspoorten uit te werken in onder meer de gemeentelijke plannen, deze te betrekken bij de ruimtelijke planvorming en daaraan uitvoering te geven in de plannen. Er zijn in totaal 12 verschillende landschapstypen vervat in gebiedspaspoorten. Het plangebied maakt deel uit van het landschapstype "Peelkern".

#### De natuurlijke basis

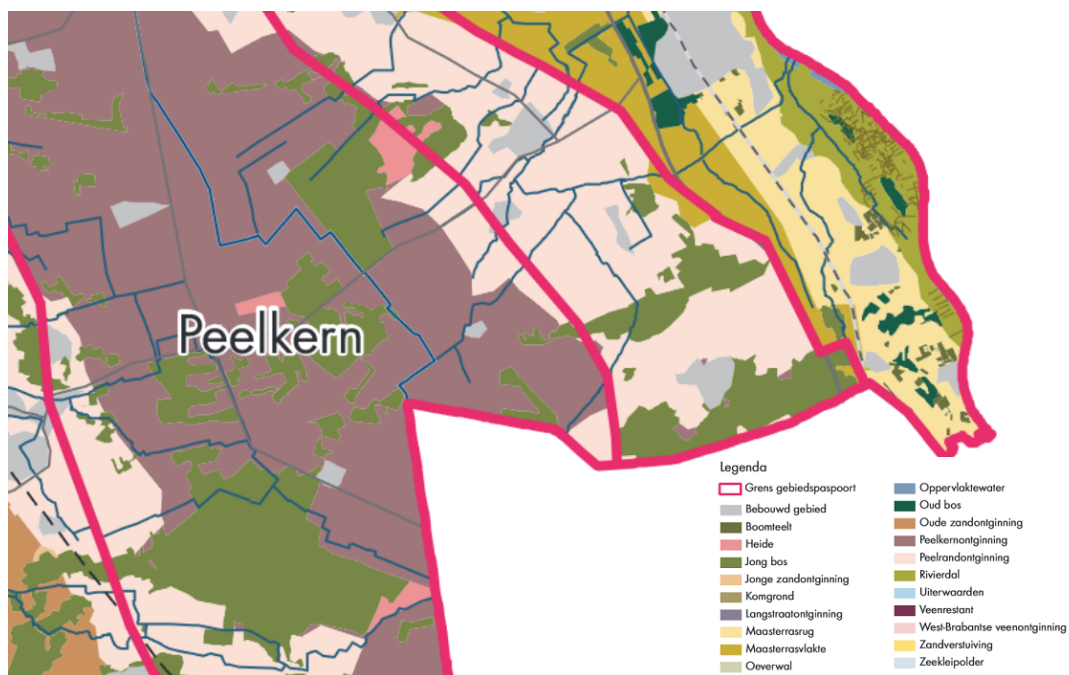
De Peelkern is het centrale gedeelte van het dekzandplateau van de Peelhorst, een verhoging van enkele meters in het landschap, met lager gelegen slenken aan weersijden van de horst. Het voormalige uitgestrekte hoogveenmoerasgebied op de horst werkte als een grote spons voor het neerslagwater. Na de ontginning resteerde een zandplateau dat grotendeels een inziingsgebied is dat afwatert via beekjes op de Maas. Alleen het zuidelijk deel rond de Groote Peel watert af op de Aa.

## Het ontginningslandschap

Het jonge heide- en hoogveenontginningslandschap van de Peel is ontstaan door systematische en planmatige ontginning en kent een rationele verkavelings/ontwaterings- en wegenstructuur. De niet voor landbouw geschikte heidegronden zijn later ingeplant met bos en hebben zich tot landgoederen of uitgestrekte bossen. De bossen kennen een geometrische ontsluitingsstructuur. Slechts kleine heidegebieden bleven over. In het zuiden zijn de Bult, de Groote Peel en Deurnse Peel restanten van de hoogveengebieden en belangrijke natuurgebieden. De defensielinie van de Peel-Raamstelling gekoppeld aan het Peelkanaal heeft een bijzondere cultuurhistorische betekenis. De kenmerkende landschapselementen van de Peelkern zijn de lanen, de kanalen, de landgoederen, de plantages en de ontginningsdorpen met dorpsbosjes.

## Het moderne landschap

In de huidige situatie is de Peelkern een grootschalig en primair landbouwgebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebouwingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie. De intensieve veehouderij en glastuinbouw hebben zich in dit gebied krachtig ontwikkeld. Naast intensieve veehouderij en glastuinbouw is het gebied belangrijk voor akkerbouw (hoofdzakelijk maïssteelt) en is er toenemende ontwikkeling van andere teelten zoals graszoden, boomteelt en vollegrondstuinbouw. De grote open akkers zijn van belang als foerageergebieden, de bomenrij- en lanenstructuur voor struweelvogels. Door de groei van de agrarische bedrijfsbebouwing is de verstening van het landschap van de Peelkern sterk toegenomen.



Uitsnede kaart gebiedspaspoorten

De ambitie voor dit gebied is een modern ingericht gebied waar landbouw, landschap, natuur en milieu een nieuw evenwicht hebben gevonden. Deze ambitie is in de volgende

punten nader uitgewerkt:

1. de ontwikkeling van De Peel benaderen als een samenhangende gebiedsopgave waarin de mogelijkheden voor intensieve vormen van landbouw, natuur, landschap, leefbaarheid en water worden verbeterd en waarbij de milieudruk afneemt. Dit kan door:
  - a. de Midden-Peelweg te versterken als monumentale laan waaraan het gebied zijn monumentale en open karakter presenteert; nieuwe bebouwing vindt zoveel als mogelijk plaats op afstand van de Midden-Peelweg;
  - b. verbetering van de ontsluiting voor landbouwverkeer in samenhang met versterking van de laanbomenstructuur;
  - c. onderzoeken of ruimte voor verwerking, opslag, transport en energieopwekking kan bijdragen aan een duurzamere ontwikkeling van de landbouw, waarbij het milieu en natuur- en landschapswaarden verbeteren;
  - d. in te zetten op robuuste erfbeplanting bij zowel bestaande erven, uitbreiding van bebouwing als nieuwvestiging;
  - e. de natuurwaarden en -potenties van het gebied te versterken in de verbinding Stippelberg-Maashorst;
  - f. de cultuurhistorische waarde van de Peelontginning te gebruiken bij het vormgeven van nieuwe ontwikkelingen;
  - g. verbetering van recreatieve ontsluiting, gekoppeld aan behoud van zandwegen;
  - h. mogelijkheden voor koppeling duurzame energie (bijvoorbeeld biovergisting en zonne-energie) en landbouw benutten.
2. De cultuurhistorische waarden van de Peelkern in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de Peel-Raamstelling en de cultuurhistorische landschappen.
3. Het versterken van de ecologische waarden van het landschap door te sturen op de ontwikkeling van hooilanden en vochtige graslanden en op het behouden of ontwikkelen van kenmerken van het landschap, waarbij kenmerkende plant- en diersoorten van open akker- en graslandgebied (bijvoorbeeld de Wulp, Gele kwikstaart, Ganzen en Zwanen), het halfopen landschap met bomenlanen (Das, Korenbloem), sloot-, greppelkanten en perceelranden (Blauwborst, Heikikker) en sloten en vaarten goede indicatoren zijn.

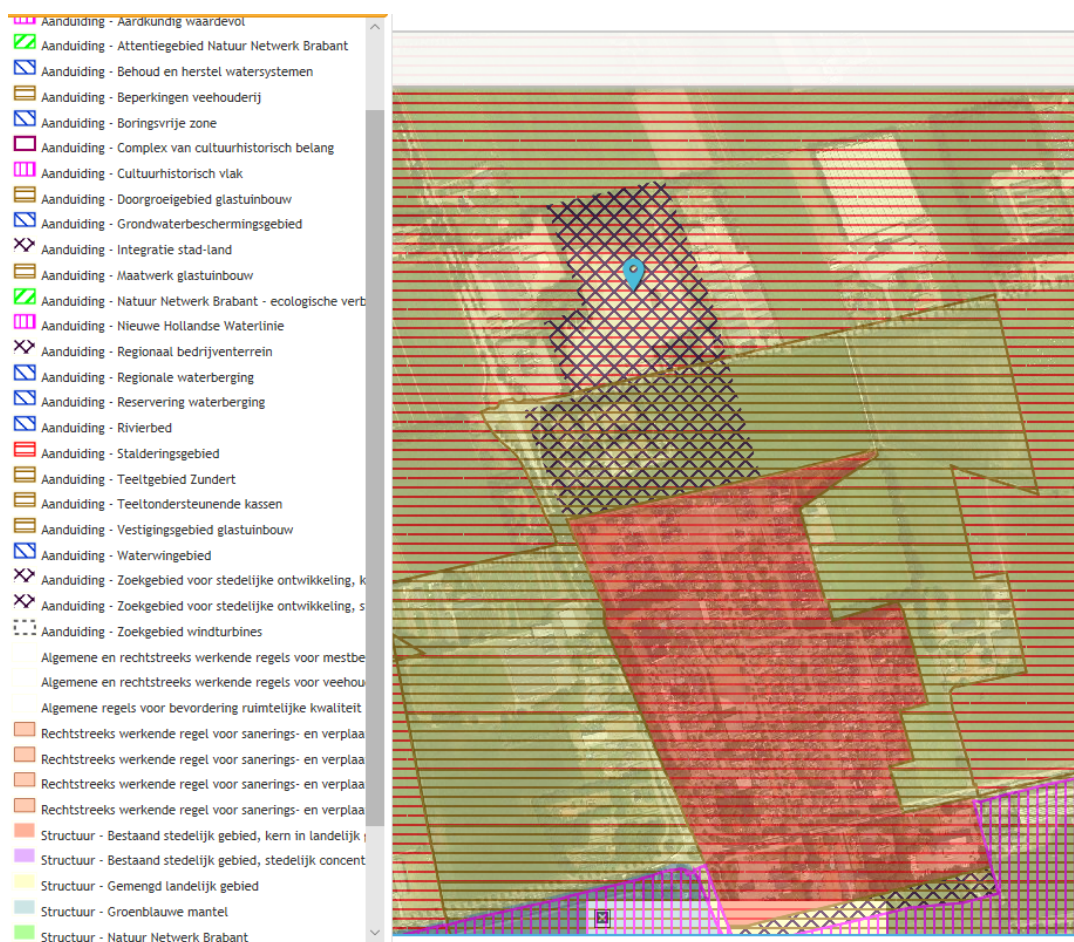
### Toetsing

Het planvoornemen levert een actieve bijdrage aan het ontwikkelen van modern ingerichte economische gebieden, waarbij tevens de tendens van de afnemende agrarische sector wordt herkend en erkend. De ontwikkeling raakt voorts niet direct aan de hiervoor beschreven ambities, maar zover aan de orde wordt daaraan wel invulling gegeven door het deels bestemmen van het plangebied tot 'Natuur' vanwege de aanwezige soorten in de aanwezige poel nabij de noordgrens van het plangebied. Bij de verdere uitwerking van de verkaveling zal aandacht worden besteed van de landschappelijke inpassing van het geheel en de afzonderlijke kavels. In de regels is opgenomen dat tenminste 20% van het plangebied moet worden ingezet ten behoeve van robuuste (erf)beplanting en landschappelijke inpassing. Een en ander zal verder worden ingevuld bij de verkaveling, waarvoor vooralsnog gewenst is flexibiliteit te behouden. Aangezien de gronden in eigendom zijn van de gemeente kan en zal worden geborgd dat bij uitgifte ook daadwerkelijk invulling wordt gegeven aan een goede landschappelijke inpassing.



### 3.3.3 Verordening ruimte Noord-Brabant

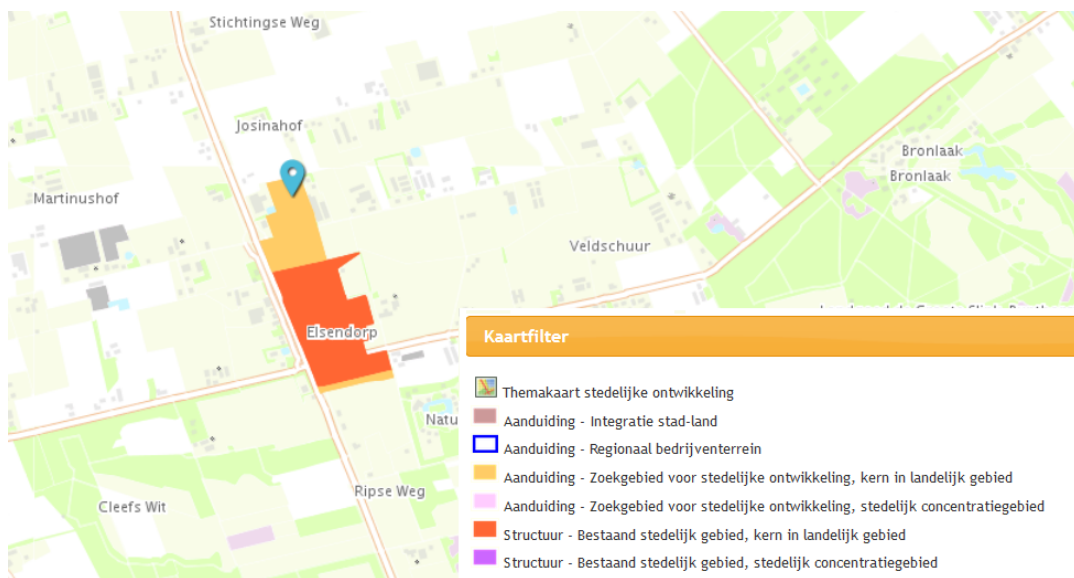
Op 7 februari en 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 (de Verordening) vastgesteld, welke vervolgens op 18 maart 2014 in werking is getreden. De provincie heeft in de Verordening regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden met het opstellen van een bestemmingsplan. De onderwerpen in de Verordening vinden hun oorsprong in de provinciale structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.3.1). Met de Verordening worden de provinciale belangen veiliggesteld. Afgelopen jaren is de Verordening een aantal keer aangevuld en gewijzigd. De naamgeving is hierbij gewijzigd naar Verordening ruimte Noord-Brabant. Op 1 januari 2018 is de meest recente, geconsolideerde versie van de Verordening in werking getreden.



In de betreffende verordening zijn de volgende aanduidingen toegekend aan onderhavig plangebied, naast de overige al dan niet rechtstreeks werkende algemene regels:

- Gemengd landelijk gebied (structuur);
- Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied (aanduiding);
- Stalderingsgebied (aanduiding);
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen;
- Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking;
- Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit.

De kaarten voor water en cultuurhistorie laten geen bijzonderheden zien voor onderhavig plangebied.



Uitsnede themakaart stedelijke ontwikkeling

#### Algemene regels: bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft de bevordering van ruimtelijke kwaliteit verankerd in de Verordening. In de Verordening wordt onder ruimtelijke kwaliteit verstaan "de kwaliteit van een gebied die wordt bepaald door de mate waarin sprake is van gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde".

Op basis van de zorgplicht dient ieder plan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, vergezeld te gaan van een verantwoording op welke wijze wordt bijgedragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarbij dient toepassing te worden gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Op basis van de geëiste kwaliteitsverbetering dient een bestemmingsplan, dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, te worden bepaald, dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Hierbij moet tevens een verantwoording worden gegeven van de wijze waarop die kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd en dat die kwaliteitsverbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.

## Niet-agrarische ontwikkelingen in het buitengebied

De provincie heeft in de Verordening voor de verschillende type gebieden die zij onderscheidt. Voor het Gemengd landelijk gebied zijn algemene regels opgenomen ten aanzien van een aantal niet-agrarische ontwikkelingen. In deze regels is een kader vervat voor de aard en omvang van de ontwikkelingen, waarbij de gemeente een eigen ruimtelijke afweging kan maken. Tevens worden de kaders deels genuanceerd door in de Verordening opgenomen aanduidingen. Voor het Gemengd landelijk gebied wordt het algemene uitgangspunt gehanteerd dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt dient te worden van bestaande bebouwing. Het kader op grond van artikel 7.10, lid 1 van de Verordening luidt als volgt:

Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 (Wonen, Ruimte voor Ruimte, landgoederen) mits:

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
- c. er is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup>;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- i. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling past niet geheel binnen dit deel van het toetsingskader van de Verordening. De totale omvang is immers groter dan 5.000 m<sup>2</sup> en er wordt voorzien in de vestiging van meer dan één zelfstandig bedrijf.

Het plangebied ligt op grond van de Verordening tevens binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'.

In dergelijke gebieden kan een bestemmingsplan voorzien in een stedelijke ontwikkeling, aansluitend bij bestaand stedelijk gebied of in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing, mits bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in zowel het gebied zelf als in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Voorts dient te worden voldaan aan de regels voor het perspectief 'Bestaand stedelijk gebied', hetgeen inhoudt dat in de plantoelichting wordt onderbouwd hoe de toevoeging van woningen zich verhoudt tot de regionale afspraken die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en de beschikbare harde plancapaciteit voor woningen. Een soortgelijke



regeling geldt voor bedrijventerreinen. Concreet voor bedrijven in kernen in landelijk gebied is voorts van belang dat een bouwperceel voor een bedrijf niet groter mag zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>, hetgeen is geborgd in de regels. In de praktijk zullen de kavels naar verwachting echter aanzienlijk kleiner uitvallen.

#### Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Op grond van artikel 4.2 van de Verordening mogen bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken enkel betrekking hebben op het bestaand stedelijk gebied. Voor gebieden buiten het bestaand stedelijk gebied die zijn voorzien van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' kan daarop een uitzondering worden gemaakt op grond van artikel 8.1 van de Verordening. Daaraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging) en artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' voorzien in een stedelijke ontwikkeling;
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:
  - a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
  - b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
3. Voor zover een bestemmingsplan voorziet in een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het eerste lid, is artikel 2, vierde lid (zwaarste regime geldt) niet van toepassing en heeft het tweede lid, onder b voorrang op de beschermingsregels die elders in deze verordening zijn opgenomen, behoudens in geval dat artikel 5 (NNB) van toepassing is;
4. Op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid zijn de bepalingen uit artikel 4.3 tot en met artikel 4.10 van overeenkomstige toepassing.

#### Ad 1)

Het planvoornemen ziet, gezien op de definitie van 'stedelijke ontwikkeling' uit de Verordening op een ontwikkeling uit deze categorie. Het plangebied is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

#### Ad 2a)

Het plangebied is te zien als een nieuw cluster van stedelijke bebouwing, al wordt het gebied wel omringd door diverse andere functies die niet zijn aan te merken als primair gebonden aan het buitengebied zoals de horecagelegenheid ten westen van het plangebied, het diervoederbedrijf ten oosten van het plangebied en de bedrijvigheid op de percelen Zeelandsedijk 49 (binnen het plangebied) en 51A en 55 (buiten het plangebied). Verder is van belang dat de gronden tussen onderhavig plangebied c.q. de weg Keizersberg en de kern Elsendorp ook zijn aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het is daarom de verwachting dat het plangebied op termijn wel onderdeel zal gaan uitmaken van het (bestaand) aaneengesloten stedelijk gebied van de kern Elsendorp.

Ad 2b)

Het perceel is in het verleden in gebruik geweest als intensieve veehouderij. De aanwezige bebouwing is gesloopt, waarna het maaiveld vlak is afgewerkt. Bijzondere kwaliteiten zijn op het perceel zelf en in de directe omgeving niet aanwezig, aangezien die percelen hoofdzakelijk bestaand uit landbouwgrond en bedrijvigheid (o.a. hotel-restaurant, diervoederbedrijf en houtbewerkingsbedrijf). Wel ligt in het noordelijk deel van het plangebied een natuurzone met daarin een goed functionerende poel voor o.a. amfibieën. De inrichting hiervan blijft in de toekomst ongewijzigd en functie blijft behouden.

Op en rond de kavels zal worden voorzien in voldoende landschappelijke inpassing, hetgeen vertaling heeft gevonden in de planregels (o.a. bebouwingspercentage). De bouwmogelijkheden sluiten voorts aan bij de bouwmogelijkheden voor omliggende percelen, waardoor ook in stedenbouwkundig opzicht aansluiting wordt gevonden bij de omgeving.

Het is gewenst flexibiliteit te behouden in de verkaveling van het plangebied, zodat de situering en omvang van de kavels optimaal kan worden afgestemd op de behoeften van gegadigden. Uitgangspunt bij de verkaveling is aan te sluiten bij de ordelijke rechtlijnige structuur van het Peelontginningenlandschap. Aangezien de gronden geheel in eigendom zijn van de gemeente Gemert-Bakel kan en zal bij uitgifte worden geborgd dat de verkaveling van het gebied, de inrichting van de openbare ruimte en de kavelinrichting recht doen aan de (gewenste) ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing dient ten minste 20% van de gronden, bestemd als 'Wonen - woon-werkgebied', hiervoor ingezet te worden. De beplantingskeuze dient daarbij streekeigen te zijn en moet de samenhang tussen het erf en het landschap versterken. Daarnaast wordt een kwaliteitsslag gemaakt, door het aanbrengen van groen in openbaar gebied.

Ad 3)

Op grond van deze bepaling worden de beperkingen uit artikel 7.10 opgeheven. De regels uit artikel 8.1 gelden primair.

Artikel 5 is niet van toepassing voor de locatie. Geen van de gronden is aangewezen als NNB (Natuur Netwerk Brabant).

Ad 4)

Voor zover hier relevant betreft het de noodzaak in de toelichting een verantwoording op te nemen over de wijze waarop het plan aansluit bij de regionale afspraken en de beschikbare plancapaciteit voor woningbouw en bedrijvigheid. Hier is nader op ingegaan in paragraaf 3.5.3 (woningbouw) en paragraaf 3.2.3 (behoefte bedrijvigheid). Daaruit blijkt kortgezegd dat het aantal woningen past binnen c.q. voorziet in een actuele regionale behoefte.

Wijziging Verordening

De gemeente Gemert-Bakel wenst parallel aan de c.q. na de vaststellingsprocedure van onderhavig bestemmingsplan de aanduiding van het plangebied in de Verordening te laten wijzigen naar 'Bestaand stedelijk gebied', aangezien de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan niet langer aansluit bij dit plan.

Vanuit de aspecten 'Staldering', 'Veehouderij' en 'Mestbewerking' gelden er geen specifieke regels voor de beoogde ontwikkeling. In het plangebied is immers geen (intensieve) veehouderij meer aanwezig. De voormalige bedrijfsgebouwen zijn al gesloopt, hetgeen er onder andere voor zorgt dat geen toepassing gegeven kan worden aan Staldering.

### **3.4 Regionaal beleid**

#### **3.4.1 Regionale Woonvisie 2011-2020**

Het begrip 'wonen' gaat al lang niet meer alleen om de woning, maar ook om de woonomgeving. Het gaat om leefbaarheid, herstructurering, stedelijke vernieuwing, huisvesten van specifieke doelgroepen (met name starters en senioren), welzijn en zorg, woonruimteverdeling en maatschappelijke voorzieningen. Dit zijn veelal lokale verantwoordelijkheden waarbij vooral voor gemeenten een belangrijke taak is weggelegd. Toch weten we allemaal dat de woningmarkt zeker niet alléén een lokale markt is. De regionale visie richt zich daarom op die uitdagingen die de 21 regiogemeenten gezamenlijk kunnen en moeten oppakken:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonenarbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren van de bestaande voorraad.

Voor onderhavig plan is met name uitdaging 2 van belang. Door demografische ontwikkelingen (groeierende regio met enkele krimpende gemeenten, vergrijzing, toename één- en tweepersoonshuishoudens) en door de gevolgen van economische crisis én herstel verandert de toekomstige vraag op de woningmarkt structureel. Het streven "naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied" is een complexe en veelomvattende uitdaging, die door deze ontwikkelingen wel noodzakelijk is. Om tot concrete resultaten te komen, zal deze uitdaging veel meer vanuit een breder perspectief aangepakt moeten worden. Dat betekent een andere manier van denken en handelen, waarbij initiatieven van onderop veel meer gestimuleerd moeten worden.

#### **Toetsing**

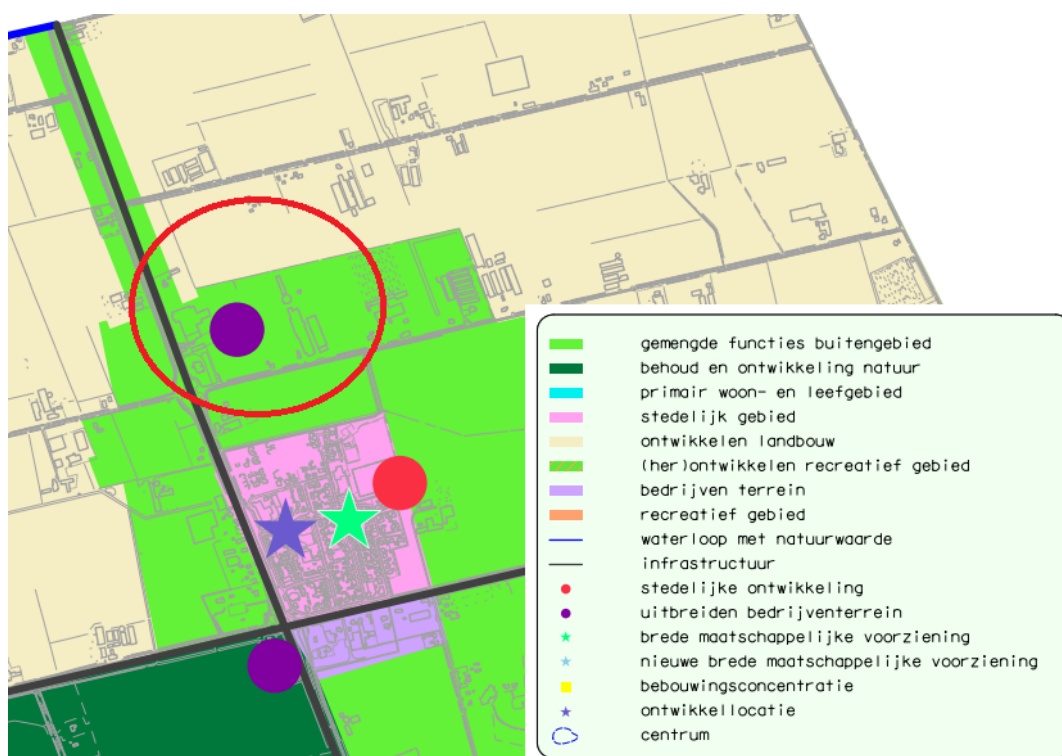
Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de marktvraag naar woningen met kleinschalige bedrijfslocaties. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan het vitaal landelijk gebied.

### 3.5 Gemeentelijk beleid

#### 3.5.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011. De sleutelwoorden van de visie zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering. Samenwerking dient (verder) vorm te worden gegeven binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Met stedelijke invloed wordt bedoeld dat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Voorts wordt gestreefd naar het logisch samenbrengen en concentreren van verschillende maatschappelijke voorzieningen en functies om daarmee zowel in ruimtelijk als financieel opzicht voordeel te behalen. Het gemeentelijke beleid is verder gericht op behoud, maar zeker ook het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Blijkens de structuurvisiekaart is onderhavig plangebied gelegen in een deel van het buitengebied waar functiemenging is toegestaan en is de locatie voorts expliciet aangeduid als locatie waar uitbreiding van bedrijventerrein wordt voorzien.



Uitsnede structuurvisiekaart

## Wonen

De gemeente voorziet dat het inwoneraantal over ongeveer 15 jaar (na 2011) zal gaan afnemen, wanneer alles bij het oude wordt gelaten. Het is daarom zaak de woningbehoefte en de woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Huisvesting is in de eerste plaats gericht op de eigen inwoners, vervolgens op de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en daarbuiten. Daarbij wil de gemeente Gemert-Bakel zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Daar wordt als volgt invulling aangegeven:

- Het huisvesten van jonge én oude mensen is een manier om wijken vitaal en leefbaar te houden. Maar het gaat verder. Doel is een gezonder woon- en leefklimaat.
- Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke - en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Nieuwbouw is aanvullend op de bestaande voorraad. In het regionaal woningbouwprogramma voor 2010-2020 wordt uitgegaan voor Gemert-Bakel van nieuwbouw van 930 woningen waarvan 40 % in de sociale sector (koop en huur). Er moet niet te veel gebouwd worden maar zeker ook niet te weinig.
- De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen. Bedoeld wordt dat er zodanige woningen gebouwd worden dat mensen er gedurende verschillende fasen van hun leven in kunnen (blijven) wonen. Dit wordt bereikt door onder meer vrije indeelbaarheid en flexibiliteit, het voldoen aan woningeisen voor senioren, gebruiksgemak (domotica), veiligheid, toegankelijkheid en aanpasbaarheid.
- Evenwichtig bouw- en toewijzingsbeleid woningen. De sociale samenhang en zelfredzaamheid van een wijk/dorp neemt toe als er een evenwichtige opbouw is van inwoners vooral wat betreft leeftijd- en inkomensopbouw.
- Stimuleren van kleinschalige woonzorgvoorzieningen. Dit zijn woonvormen voor ouderen of gehandicapten waarbij aangesloten wordt bij de maatschappelijke trend dat het sociale netwerk meer ingezet wordt bij de zorg.
- De gemeente en het bedrijfsleven zullen investeren in duurzame energievoorzieningen. Voorbeelden daarvan zijn het oprichten van biogascentrales, het opslaan van warmte of koude in de grond (geothermie) en zon- en windenergie. Dit drukt zich ook uit in het materiaalgebruik, het bouw materiaal en het ontwerp van ruimte en gebouw.
- Er is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten.

## Bedrijvigheid

Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen, waardoor bedrijvigheid en vitaliteit worden geborgd binnen de gemeenschap. Wolfsveld in Gemert en Bolle Akker in Bakel zijn dé ontwikkellocaties binnen de gemeente en die zullen de komende periode ruimtelijk en functioneel ingevuld worden. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering liggen vast in de Visie Bedrijventerreinen. Het beleid is verder als volgt samen te vatten:

- De gemeente ondersteunt de centrumfuncties van Gemert en Bakel. Voor Gemert wordt gewerkt aan de centrumvisie. De centrumfunctie en de kansen voor toerisme en recreatie worden hierin verder gedefinieerd.
- De centra bieden ruimte aan detailhandel. Voor grootschalige (perifere) detailhandel

- worden mogelijkheden buiten de kernen onderzocht.
- De locaties De Fuik en De Rooye Asch zijn samen een belangrijk ontwikkelgebied. De ontwikkeling op de Fuik is versterkend aan die van de Rooye Asch en kan een bovenlokaal verzorgingsgebied bedienen.
- Zorgelijk is het voortbestaan van de kleine boodschappenwinkels, maar deze worden door de gemeente niet anders ondersteund dan door toerisme en recreatie te bevorderen waarmee meer klanten te verwachten zijn.

#### Toetsing

De woon-werkkavels geven invulling aan een behoefte die bestaat onder startende ondernemers die behoefte hebben aan meer ruimte voor bedrijvigheid dan gewoonlijk wordt toegestaan in een woonomgeving, maar minder dan hetgeen wordt aangeboden op een bedrijventerrein. Tevens is het op een bedrijventerrein vrijwel nooit mogelijk bij het bedrijf te wonen, hetgeen voor sommige type bedrijvigheid juist wenselijk is.

Er worden maximaal 19 kavels uitgegeven, welk aantal is verdisconteerd in de gemeentelijke en regionale woningbouwprogrammering.

#### 3.5.2 Visie bedrijventerreinen

Op 17 november 2010 is door de Stuurgroep Visie Bedrijven(terreinen) de Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel vastgesteld. De visie heeft niet alleen betrekking op bedrijventerreinen, maar ook op bedrijfsvestiging in kernen, in kernrandzones en in het buitengebied. Niet in de laatste plaats omdat bedrijvigheid in en om kernen in grote mate bepalend is voor de leefbaarheid in die kern.

De gemeente wil graag een complete woon-, leef-, werk- en recreatiegemeente zijn met een sterke positie in de regio. Het algemene beleid van de gemeente is gericht op het behouden en verder versterken van die positie. Wanneer bedrijven zich goed kunnen ontwikkelen is dat goed voor de werkgelegenheid, maar ook voor de kwaliteit van wonen vanwege dat aanbod aan werkgelegenheid. Dat aantrekkelijk woon- en werkklimaat zorgt vervolgens weer voor een behoefte aan c.q. draagvlak voor een goed aanbod aan lokale voorzieningen.

Ruimte voor nieuwe bedrijvigheid en uitbreiding van bestaande bedrijvigheid wordt in Gemert en in Bakel voornamelijk geboden op bedrijventerreinen. Voor kleinere kernen zoals Elsendorp gaat het veel meer om individueel maatwerk. Aangezien uit de visies die voor deze kleine kernen blijkt dat er een duidelijk verband is tussen de aanwezige bedrijvigheid en de leefbaarheid, is het zaak ook daar aandacht voor te hebben en te houden. Er bestaat vaak een sterke sociaal-maatschappelijke binding met die kern, waardoor verplaatsing of vestiging op bedrijventerreinen voor lokale ondernemers geen optie is. De gemeente ziet dit belang en wil dan ook ruimte blijven bieden aan het ontstaan en behoud van lokale bedrijvigheid in kleine kernen.

Concreet ten aanzien van onderhavig plangebied is van belang dat in de visie is benoemd dat Elsendorp ruimte moet krijgen voor een eigen volwaardig bedrijventerrein ten behoeve van (met name) lokale bedrijvigheid, waarbij de nadruk ligt op het bieden van ruimte aan (door)startende ondernemers met een beperkte ruimtevraag. In de visie wordt ook een link

gelegd met de toekomstvisie voor de kern Elsendorp, waarin onderhavig plangebied is aangeduid als zoekgebied voor het hiervoor bedoelde bedrijventerrein.

#### Toetsing

Onderhavig planvoornemen voorziet in woon-werkkavels van beperkte omvang om startende ondernemers te faciliteren en geeft daarmee invulling aan voornoemde beleidslijn.

### 3.5.3 Woningbouwbeleid

#### 3.5.3.1 Woonvisie 2016-2020

Op 31 mei 2016 heeft de gemeenteraad de gemeentelijke woonvisie vastgesteld voor de periode 2016 - 2020.

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft.

Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. De woningen dienen zo goed mogelijk aan te sluiten op de vraag, afkomstig uit een zeer dynamische markt. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

#### 1. Passende en betaalbare woningen;

Voor iedere inwoner is een passende en betaalbare woning beschikbaar. Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijs categorie moeten zijn.

Om de beschikbaarheid van geschikte woningen voor iedere doelgroep te waarborgen, wordt bij het bepalen van de woningvoorraad rekening gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken

met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners.

De voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Keizersberg in Elsendorp beantwoordt aan de behoefte van een specifieke doelgroep.

## 2. Adequate huisvesting doelgroepen

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen: • Ouderen en zorgbehoevenden • Starters • Statushouders • Arbeidsmigranten • Woonwagenbewoners.

Ook (door)startende ondernemers kunnen worden beschouwd als specifieke doelgroep. Met voorliggend plan wordt een zeer passende woon-werklocatie voor hen gecreëerd.

## 3. Duurzaamheid

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. In overleg met de regiogemeenten gaat de gemeente de uitdaging aan om de bestaande woningvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

De woon-werkkavels binnen het plangebied zullen door de betrokken ondernemers duurzaam en energiezuinig moeten worden ontwikkeld. De gemeente geeft een aantal kaders mee bij de toewijzing van kavels, die een positieve bijdrage leveren aan het aspect 'duurzaam bouwen'.

## 4. Gezonde woonomgeving

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van de woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

In voorliggend plan wordt wonen gecombineerd met kleinschalige bedrijvigheid, waarvan geen onevenredige milieuhinder uitgaat. Het wonen is goed te combineren met bedrijven in de categorieën 1 en 2, temeer de woningen gekoppeld zijn aan ondernemers.

Het behoud van bedrijvigheid voor de kern, levert een positieve bijdrage aan de leefbaarheid en dynamiek in het gebied.

## 5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

In voorliggend plan is geen sprake van ontwikkeling van sociale woningbouw. Wel voorziet het plan in werkgelegenheid, hetgeen interessant is voor bepaalde doelgroepen uit de arbeidsmarkt uit de directe omgeving.

Zoals blijkt uit bovenstaande toetsing is voorliggend plan in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.



### 3.5.3.2 Woningbouwprogramma

Het actuele regionale woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied, waartoe Gemert-Bakel wordt gerekend:

- landelijke regio's dienen te bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van het Rijk en de provincie. Dat betekent dat niet meer woningen mogen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul;
- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2013-2023 neer op de toevoeging van 994 woningen aan de woningvoorraad;
- nieuwbouw dient een aanvulling te vormen op de bestaande woningvoorraad, zowel in kwaliteit (type woning, prijsklasse) als in aantal;
- de subregio De Peel dient 35% van de nieuwbouw te realiseren in de 'sociale sector'. De gemeente Gemert-Bakel heeft zelf aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te willen bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent gezien het voorgaande zowel een kwantitatieve opgave als een kwalitatieve opgave. Om dit te bereiken zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke factoren. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf, maar ook in regionaal verband de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

### 3.5.3.3 Woonbehoefte in Gemert-Bakel

In het najaar van 2014 is door het SRE een regionaal woonbehoefte onderzoek uitgevoerd in Zuidoost-Brabant. De resultaten daarvan zijn beschreven in het SRE-rapport 'Veranderingen op de woningmarkt Zuidoost-Brabant'. De uitkomsten van dat onderzoek voor de gemeente Gemert-Bakel zijn opgenomen in de rapportage 'Woonbehoefte in Gemert-Bakel' van maart 2015. Uit deze rapportage blijkt dat er de komende 5 jaar een theoretisch tekort aan woningen is van 1.310 stuks. Een aanzienlijk deel daarvan betreft middeldure eengezinskoopwoningen. De vraag komt met name vanuit de eigen inwoners (starters en doorstromers).

### 3.5.3.4 Toetsing

Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat behoefte is aan ruimte voor (door)startende ondernemers in Elsendorp en uit het regionale en gemeentelijke woningbouwbeleid en de daarbij behorende programmering blijkt eveneens dat er behoefte bestaat aan woningen en woningen in combinatie met bedrijvigheid. Onderhavig planvoornemen past daarmee binnen die beleidslijnen en het aantal woningen dat binnen onderhavig plangebied wordt toegestaan - maximaal 19 - past binnen de actuele programmering.

## 3.5.4 Woon-werkgebied Elsendorp en Proeftuin Elsendorp

Binnen Elsendorp is medio 2017 gestart met het project 'Proeftuin'. De proeftuin vindt haar oorsprong in het grote aantal stoppende agrarische bedrijven in de gemeente, en de ruimte die hiermee vrijkomt. Elsendorp fungeert als proeftuin om te kijken naar nieuwe bestemmingen voor vrijkomende agrarische bebouwing. Doelstellingen zijn het vinden van passende nieuwe bestemmingen, het bieden van oplossingen voor leegstaande stallen en het tegengaan van verrommeling van het buitengebied. De focus ligt op een gebiedsgerichte aanpak, die gezamenlijk met alle betrokkenen wordt opgepakt. Dit laatste geeft extra meerwaarde aan de proeftuin; gezamenlijk plannen maken door de bewoners en betrokkenen zelf.

Uit de eerste verkenningen in het kader van de proeftuin is inmiddels gebleken dat de aard van de wensen en ideeën uiteenlopend is. Stoppende en uitbreidende ondernemers vinden elkaar en komen (al dan niet fysiek) tot uitwisseling van bouwvlakruimte. Omschakeling is gewenst bij voormalige agrariërs en nieuwgevestigde ondernemers. Daarnaast is sprake van een aantal bedrijven dat men wil uitplaatsen. De afgelopen jaren is vrijkomende agrarische bebouwing in een aantal gevallen in gebruik genomen door locale, startende ondernemers, die aan huis niet over ruimte beschikken. Ook voor kleinschalige bedrijvigheid met bijvoorbeeld onvoldoende opslagruimte heeft vrijkomende bebouwing afgelopen jaren een oplossing gevormd, door het bieden van extra ruimte. Bij dit hergebruik was de overheid niet altijd op voorhand betrokken. In de agrarische bedrijfsbebouwing betreft het veelal kleinschalige oppervlaktes van enkele tientallen tot enkele honderden m<sup>2</sup>.

Een aantal van de startende ondernemingen is afgelopen periode succesvol gebleken, en wil doorgroeien naar een volgend schaalniveau. De agrarische bedrijfsbebouwing biedt hiervoor fysiek niet altijd ruimte. Daarbij is het niet op elke locatie wenselijk ruimte te bieden aan bedrijfjes die aan een volgend schaalniveau toe zijn en bijvoorbeeld te maken krijgen met enkele werknemers. Verspreid in het buitengebied is geen aanzienlijke verkeersaantrekkende werking gewenst. Ook voor een ondernemer is een goede bereikbaarheid van belang, zeker wanneer de omvang van de bedrijfsactiviteiten toeneemt. VAB-locaties zijn daarnaast in een aantal situaties vanuit het verleden verhuurd aan verschillende bedrijven. Ook kan het zo zijn, dat de voormalige agrariër nog woont in de (voormalige) bedrijfswoning. Wanneer bedrijfsactiviteiten gaan groeien kan deze combinatie met andere functies als belemmerend worden ervaren. Ten derde is het werkklimaat voor de ondernemer en zijn eventuele personeel op VAB-locaties veelal minder dan in een nieuw te realiseren bedrijfshal, die geheel naar eigen wens kan worden ingericht en voorzien van de benodigde faciliteiten. Een laatste groot verschil is de mogelijkheid tussen koop of huur van een locatie. Binnen het woon-werkgebied gaat het om locaties die in eigendom worden verkregen. In de proeftuin zal ten minste in een aantal gevallen sprake blijven van huur van (een deel van) een bedrijfsruimte van derden.

Hierbij spelen zowel aspecten als verkeersaantrekkende werking, invloed op de (voormalige) bedrijfswoning (veelal bewoont door de voormalig agrariër of een derde) en werkklimaat voor de ondernemer en zijn eventuele personeel.

In de proeftuin kan het tevens gaan om voormalige agrarische locaties, waarvan het in het kader van de ruimtelijke kwaliteit wenselijk is dat zij geheel verdwijnen.

De gemeente Gemert-Bakel is in beide projecten nauw betrokken, waarbij de bestuurlijke verantwoordelijkheid bij dezelfde wethouder ligt. Voor de gemeente is het van belang dat beide trajecten elkaar versterken en zij zal dan ook actief koppelingen leggen tussen beide initiatieven. Dit met het doel de meest passende locatie voor verschillende functies te vinden. Als verkopende partij in voorliggend plangebied, kan zij ook actief sturen.

Gezocht wordt naar de meest optimale maatwerk-oplossingen, waarbij tussen beide initiatieven een belangrijk verschil bestaat in hun aard. In voorliggend plangebied is sprake van een terrein binnen 'zoekgebied verstedelijking', waarmee de aanvaardbaarheid voor stedelijke functies hoog ligt. Bij de proeftuin is sprake van verspreid liggende locaties uit het buitengebied, waar aan het buitengebied verwante functies en ontstening meer op hun plek zijn.

Voor ondernemers voor wie de proeftuin niet de (optimale) mogelijkheden biedt voor hun ontwikkeling, zijn de woon-werk kavels een zeer welkome optie. Wanneer is gebleken dat het bedrijf voldoende perspectief heeft, is het reëel te investeren in een moderne, eigen bedrijfsruimte. De mogelijkheden die hiervoor geboden worden op reguliere bedrijventerreinen zijn veelal niet passend, omdat de kaveloppervlaktes hier groter zijn. Daarnaast betreft het veelal lokale ondernemers, die graag in het eigen dorp blijven. Tenslotte geven deze ondernemers er vaak de voorkeur aan om bij het bedrijf te kunnen wonen, hetgeen op een regulier bedrijventerrein niet mogelijk is.

De projecten 'proeftuin' en 'woon-werklocaties' blijken elkaar dan ook te versterken. Vanuit de proeftuin ontstaat vraag naar het type locaties dat voorliggend plangebied gaat bieden.

De aanwezigheid van het woon-werkgebied Elsendorp wordt als meerwaarde gezien, en kan een oplossing bieden voor wensen uit de proeftuin.

Aan de hand van de huidige bevindingen wordt verwacht dat er bij afronding van het project 'proeftuin' vanuit dit project nog vraag is naar ruimte voor woningen en bedrijven. Het woon-werkgebied kan op dit moment voor (een deel van) de resterende vragen een oplossing bieden.

Daarbij is er voor het woon-werkgebied geen sprake van 'haast'. Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt uitgegaan van een gefaseerde ontwikkeling over een periode van 5 tot 6 jaar.



## Hoofdstuk 4 Sectorale aspecten

### 4.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke milieubeleid. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

### 4.2 Bodem

#### 4.2.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan moet op basis van artikel 3.1.6. Besluit ruimtelijke ordening worden onderzocht of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Het uitgangspunt is dat een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico mag opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet. Bij het opnemen van wijzigingsbevoegdheden kan die onderzoeksverplichting vooruit worden geschoven tot het moment van toepassing daarvan. Ook aan een afwijkingsbevoegdheid kan de voorwaarde worden verbonden dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd. Bij overige ruimtelijke besluiten is ook een inzicht in de bodemkwaliteit nodig op basis van artikel 3.2 Algemene wet bestuursrecht.

#### 4.2.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (nr 15094114, d.d. 16 juni 2016) dat als Bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd. Het verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor een bestemmingsplanwijziging.

Op basis van het vooronderzoek is door Econsultancy geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld en in de bodem van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Hierbij wordt opgemerkt dat gelet op de doelstelling van het onderzoek de veldwerkzaamheden niet conform de NEN 5707 ("Bodem - Inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem en partijen grond") zijn uitgevoerd. De uitkomst van het onderzoek is met betrekking tot de parameter asbest derhalve indicatief.

In de bovengrond zijn geen verontreinigingen geconstateerd. In de ondergrond zijn eveneens geen verontreinigingen geconstateerd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, koper, molybdeen, cadmium en lood en ter plaatse van peilbuizen 5 en 6 matig verontreinigd met koper. Stroomopwaarts stond in het verleden een intensieve veehouderij. Bekend is dat er in varkensmest veel koper zit, hetgeen een mogelijke verklaring

vormt voor de koperverontreiniging.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte/matige verontreinigingen in het grondwater, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de onderhavige bestemmingsplanwijziging.

In algemene zin dient te worden opgemerkt dat wanneer er als gevolg van werkzaamheden grond vrijkomt, deze grond niet zonder meer kan worden afgevoerd of elders kan worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

## 4.3 Geluid

### 4.3.1 Wettelijk kader

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan. Aangezien binnen het plan woningen mogelijk worden gemaakt en die woningen zullen worden gerealiseerd binnen de zone van de wegen Keizersberg - Gerele Peel en de Zeelandsedijk (N277).

### 4.3.2 Onderzoek

Gezien de ligging van het plangebied binnen de zone van de Keizersberg - Gerele Peel en de Zeelandsedijk (N277) is door Econsultancy een akoestisch onderzoek verricht dat als Bijlage 3 integraal is opgenomen bij deze toelichting (nr 15094117, d.d. 20 juni 2016). Aangezien de verkaveling van de kavels waarop (ook) wordt gewoond en de situering van de woningen nog niet bekend is zijn de 48 dB- en 53dB-contouren van voornoemde wegen in beeld gebracht. De 48 dB-contour betreft de contour die de voorkeursgrenswaarde aangeeft en de 53 dB-contour vormt de grens van de maximale ontheffingswaarde. Tussen beide contouren is zo nodig de vaststelling van een hogere grenswaarde noodzakelijk.

Ten aanzien van de Zeelandsedijk geldt dat binnen een groot deel van het plangebied wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde. De 53 dB-contour kent een beperkte overlap met het plangebied. De te realiseren woningen dienen in principe buiten de 53 dB contour gelegen te blijven, of dusdanig gesitueerd dat door afscherming van bedrijfsgebouwen de gevelbelasting niet hoger is dan 53 dB. Dit kan door aanvullend akoestisch onderzoek worden bepaald, maar gezien de gewenste flexibiliteit in verkaveling kan daar in dit stadium nog niet van worden uitgegaan. Daarom dient in beginsel te worden uitgegaan van de contouren als aangegeven in onderstaande figuren.

Ten aanzien van de Keizersberg – Gerele Peel geldt dat slechts een klein deel van het plangebied een hogere belasting kent dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overlap met het plangebied is dusdanig klein, dat eventueel op te richten geluidsgevoelige objecten buiten de 48 dB kunnen worden gesitueerd door in de regels op te nemen dat de afstand van nieuwe woningen tot de rand van deze weg minimaal 10 meter dient te bedragen.



**Figuur** Geluidscontouren t.g.v. Zeelandsedijk 48 en 53 dB rekenhoogte 1½ meter (begane grond).



**Figuur** Geluidscontouren t.g.v. Zeelandsedijk 48 en 53 dB rekenhoogte 4½ meter (1<sup>e</sup> verdieping).



**Figuur** Geluidscontouren t.g.v. Keizersberg – Gerele Peel 48 en 53 dB rekenhoogte 1½ meter (begane grond).



**Figuur** Geluidscontouren t.g.v. Keizersberg – Gerele Peel 48 en 53 dB rekenhoogte 4½ meter (1<sup>e</sup> verdieping).

### Maatregelenstudie

Er is een maatregelstudie verricht om na te gaan of er mogelijkheden zijn om de geluidsbelasting op het plangebied - en daarmee op de nieuwe woningen - te verlagen, rekeninghoudend met de gewenste flexibiliteit in verkaveling. Daaruit blijkt dat aanpassing het wegdek of het verlagen van de maximum snelheid voor de Zeelandsedijk vanwege verkeerskundige, financiële, landschappelijke en/of stedenbouwkundige gronden niet doelmatig zijn. Optioneel zijn 'dove' gevels, waardoor de woningen een hogere geluidsbelasting kunnen ontvangen, maar daar gaat de voorkeur niet naar uit.

Als mogelijke maatregel is echter gezien of een geluidscherm met een hoogte van 3 meter in de perceelsgrens (zijnde de plangrens) met het perceel Zeelandsedijk 45 soelaas kan bieden. Uit berekeningen met dit scherm blijkt dat in dat geval binnen nagenoeg het gehele plangebied kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Slechts voor een klein deel (geel in onderstaande uitsnede) geldt dat niet wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde, maar de belasting overschrijdt de maximale ontheffingswaarde niet.



Scherf in rood aangeduid, enkel binnen het gele vlak wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde

Gezien het voorgaande wordt met het realiseren van het geluidsscherf binnen nagenoeg het gehele gebied voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Slechts voor een klein deel van het plangebied wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden en is een hogere grenswaarde noodzakelijk. De realisatie van het scherf is in de vorm van een voorwaardelijke verplichting geborgd in de regels van dit plan, waarmee het aspect wegverkeerslawaaï geen belemmering (meer) vormt voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.4 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuïlende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide ( $\text{NO}_2$ ) en zwevende deeltjes als  $\text{PM}_{10}$  (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Nederland kan vooralsnog niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor een aantal functies (onder andere woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.



Woon-werkkavels worden in de Regeling NIBM niet genoemd. In de Regeling worden wel als NIBM-projecten genoemd 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg en een kantoor(locatie) met een brutovloeroppervlakte van maximaal 100.000 m<sup>2</sup> aan één ontsluitingsweg. Hoewel niet expliciet genoemd in de Regeling kan gezien de aard en omvang van de ontwikkeling redelijkerwijs worden gesteld dat sprake is van een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Het bestemmingsplan maakt maximaal 20 woningen mogelijk, gecombineerd met relatief kleinschalige bedrijvigheid. Uit toepassing van de NIBM-rekentool blijkt dat bij ca. 500 verkeersbewegingen met een aandeel vrachtverkeer van 10% (totaal ca. 25 bewegingen per kavel) wordt voldaan aan het criterium NIBM, waardoor gezien de aard en omvang van de ontwikkeling redelijkerwijs kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

## 4.5 Geurhinder veehouderijen

### 4.5.1 Wettelijk kader

Veehouderijen veroorzaken geur vanwege bijvoorbeeld de dierenverblijven, mestbassins, mestverwerking en opslag van voer. Geur kan in de leefomgeving hinder veroorzaken en brengt om die reden ook gezondheidsrisico's met zich mee. Geurhinder kan leiden tot lichamelijke klachten, zoals hoofdpijn, misselijkheid, verstoorde ademhaling en verstoorde hartslag. Daarnaast kan geurhinder leiden tot psychische klachten, bijvoorbeeld spanningen, structurele onvrede over het woon- en leefklimaat en vermindering van activiteiten buitenshuis.

Het algemene stankbeleid staat beschreven in de Herziene Nota Stankbeleid en in het Nationaal Milieubeleidsplan. Als algemene doelstelling voor geurhinder is gesteld dat er in 2000 nog maximaal 750.000 woningen geurhinder mochten ondervinden van stank. In 2010 mogen er geen ernstig gehinderden meer zijn.

Vergunningplichtige veehouderijen moeten per 1 januari 2007 voor wat betreft geur van dierenverblijven voldoen aan de Wet geurhinder en veehouderij. Afhankelijk van het soort te houden dieren geldt een maximale geurbelasting op omliggende geurgevoelige objecten uitgedrukt in odour-units, welke belasting kan worden berekend aan de hand van de voor de betreffende diersoort vastgestelde geuremissiefactor, dan wel een aan te houden minimale afstand tot omliggende geurgevoelige objecten. Verder dienen op grond van de Wet milieubeheer beste beschikbare technieken te worden toegepast. Een vergelijkbare systematiek is neergelegd in het Activiteitenbesluit voor bedrijven niet niet vergunningplichtig zijn maar dienen te voldoen aan de algemene regels in dat besluit. Per 1 januari 2013 vallen ook mestbassins onder de werking van het Activiteitenbesluit.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen komt aan voornoemd wettelijk kader een zogenoemde 'omgekeerde werking' toe. Bij de beoordeling of nieuwe geurgevoelige, zoals in dit geval woningen, mogelijk zijn in de nabijheid van agrarische bedrijven waar dieren worden gehouden zijn twee vragen van belang:

- kan ter plaatse van de nieuwe woningen een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, en;
- worden er geen bedrijven belemmerd in de voortzetting van hun bestaande bedrijfsvoering en kunnen concrete (vergunde/bestemde) uitbreidingsplannen nog worden gerealiseerd?

Voorts is van belang dat de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit ruimte bieden voor lokaal maatwerk door binnen een vastgestelde bandbreedte afwijkende geurnormen en afstanden te hanteren. De betreffende afwijkende normen zijn door de gemeente Gemert-Bakel vastgelegd in de op 4 september 2014 vastgestelde "Verordening geurhinder en veehouderij".

#### 4.5.2 Onderzoek

Aangezien in de omgeving van het plangebied een aantal veehouderijen zijn gelegen aan onder andere Keizersberg, Keizersven en de Zeelandsedijk zijn de relevante geurcontouren en afstanden geïnventariseerd in de rapportage die als Bijlage 4 is opgenomen bij deze toelichting (nr 15094119, d.d. 20 juni 2016).

##### Vaste afstanden

De meest nabij gelegen veehouderij ligt op een afstand van circa 600 meter van onderhavig plangebied, waardoor wordt voldaan aan de de aan te houden minimale afstanden van 50 meter. Voor alle veehouderijen geldt dat reeds op kortere afstand geurgevoelige objecten zijn gelegen, waardoor onderhavige woningen niet maatgevend zullen zijn voor de uitbreidingsruimte van veehouderijen in de omgeving.

##### Voorgrondbelasting

Uit een berekening met V-stacks Vergunningen is de voorgrondbelasting berekend. In alle gevallen blijft deze belasting ruim onder de toepasselijke geurnorm van  $14,0 \text{ OU}_E/\text{M}^3$ . De maximale geurbelasting bedraagt  $6,1 \text{ OU}_E/\text{M}^3$ , waardoor het percentage geurgehinderden, gezien de ligging binnen een concentratiegebied, 10 à 15% bedraagt. Dat komt conform de systematiek van de Handreiking geurhinder en veehouderij overeen met een redelijk tot goed woon- en leefklimaat.

##### Achtergrondbelasting

Uit een berekening achtergrondbelasting blijkt dat deze binnen onderhavig plangebied  $8 \text{ OU}_E/\text{M}^3$  bedraagt, waarmee wordt voldaan aan de gemeentelijke norm van  $20 \text{ OU}_E/\text{M}^3$ . Het percentage geurgehinderden ligt daarmee, gezien de ligging binnen een concentratiegebied, tussen de 13 en 20%. Dat komt conform de systematiek van de Handreiking geurhinder en veehouderij overeen met een matig woon- en leefklimaat.

#### 4.5.3 Vaste afstandsdieren

Ten noorden van de locatie is een nertsenhoudersrij gelegen. Op het bedrijf aan de Keizersberg 24 mogen overeenkomstig de vergunning 11.000 fokteven worden gehouden. De afstand tussen het bouwvlak van dit bedrijf en het plangebied bedraagt 220 meter. Het bedrijf is gelegen in het buitengebied (buiten de bebouwde kom).

In de Wet geurhinder en veehouderij zijn vaste afstanden opgenomen om geurhinder vanuit pelsdierhoudersrijen te beperken. In de Wet wordt onderscheid gemaakt naar het aantal dieren op een bedrijf:

AFSTANDEN PELSDIEREN

| Aantal fokteven                        | 1-1.000 | 1.001-1.500 | 1.501-3.000 | 3.001-6.000 | 6.001-9.000 |
|----------------------------------------|---------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Afstand binnen bebouwde kom (in meter) | 175     | 200         | 225         | 250         | 275         |
| Afstand buiten bebouwde kom (in meter) | 100     | 125         | 150         | 175         | 200         |

Enkele opmerkingen bij deze tabel:

- jongen en reuen blijven buiten beschouwing
- bij nertsen gaat het om het aantal fokteven
- bij vossen komt 1 fokmoer (vos) overeen met 1,5 fokteef (nerts)
- als de veehouder meer dan 9.000 fokteven (of omgerekende vossen) houdt, moet u voor elke extra 3000 fokteven de afstand met 25 meter vergroten
- als de veehouder de pelsdieren in emissiearme huisvesting (ammoniakemissie  $\leq 0,25$  kg/dierplaats) houdt, moet u de afstand tot een geurgevoelig object *buiten* de bebouwde kom met 25 meter verminderen. Emissiearme huisvesting heeft géén invloed op de minimumafstanden tot een geurgevoelig object *binnen* de bebouwde kom

Gezien de locatie en het aantal dieren dient een afstand aangehouden te worden van 216 meter (25 meter voor 3.000 extra (> 9.000) dieren, 16 meter voor 2.000 extra (> 9.000) dieren).

#### Toepassing

Uit het voorgaande blijkt dat kan worden voldaan aan de geldende geurnormen en dat sprake is van een matig tot goed woon- en leefklimaat. Hetgeen gezien de ligging in overwegend agrarisch gebied en de aard van de omgeving als voldoende wordt beoordeeld.

Ook aan de vaste afstand ten opzichte van de pelsdierhouderij Keizersberg 24 wordt voldaan.

## 4.6 Externe veiligheid

### 4.6.1 Wettelijk kader

Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

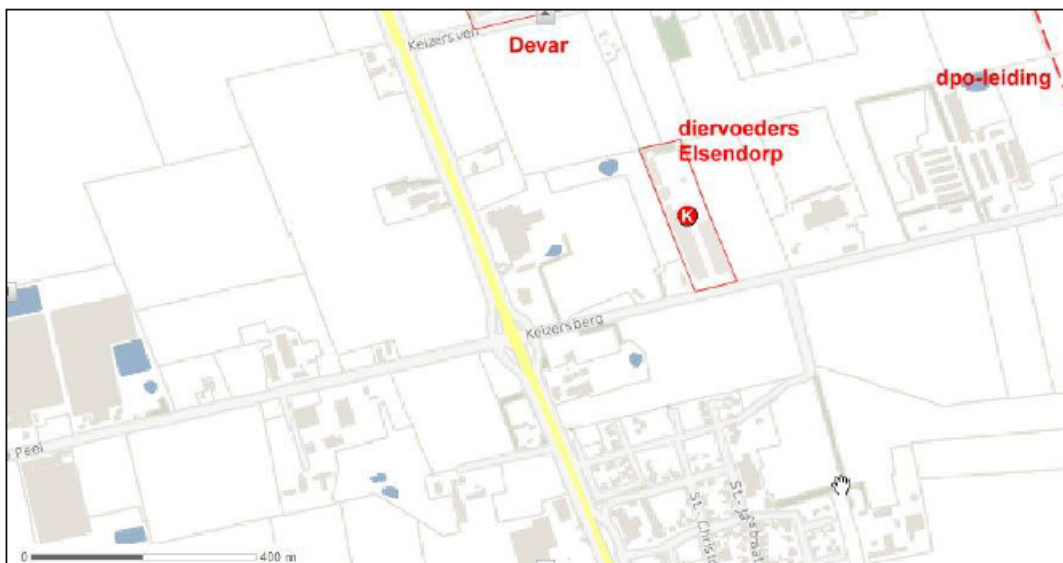
Voor de eerste doelstelling is het begrip plaatsgebonden risico (PR) van belang. De norm voor het plaatsgebonden risico is  $10^{-6}$ , die als een contour om een risicovolle inrichting en aan weerszijden langs een transportroute of buisleiding ligt. Binnen die contour zijn ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen milieubeheer (BEVI) geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan. Voor beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het BEVI geldt die norm als richtwaarde. Een soortgelijke normstelling en systematiek geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen.

Bij de realisatie van de tweede doelstelling staat het begrip groepsrisico (GR) centraal. Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt geen norm maar wel een oriënterende waarde, die als ijkpunt geldt bij het zoeken naar maatschappelijk aanvaardbare grenzen.

Op grond van artikel 13 BEVI dient het bevoegd gezag bij nieuwe ruimtelijke plannen die nieuwe (kwetsbare) objecten mogelijk maken een verantwoording van het groepsrisico uit te voeren. Een soortgelijke regeling geldt voor transport van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en binnenwateren en via buisleidingen op basis van respectievelijk het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB).

### 4.6.2 Onderzoek

Aangezien met onderhavig plan nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt die kunnen worden aangemerkt als (beperkt) kwetsbaar object is door Econsultancy onderzoek verricht naar risicobronnen in de omgeving van het plangebied, die van invloed kunnen zijn op de haalbaarheid van het planvoornemen. De rapportage (nr 15094118, d.d. 20 juni 2016) is als Bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.



Uitsnede risicokaart als opgenomen in het onderzoek van Econsultancy

Uit inventarisatie blijkt dat er drie risicobronnen in de omgeving potentieel van invloed zijn op het planvoornemen, te weten Diervoeders Elsendorp direct ten oosten van het plangebied, de intensieve veehouderij Devar ten noorden van het plangebied op het perceel Keizersven 6 en een DPO-leiding gelegen op ca 800 meter ten oosten van het plangebied.

#### Diervoeders Elsendorp

Dit bedrijf produceert diervoer. De risicobron van het bedrijf is de koeling van het bedrijf, waar door middel van ammoniak wordt gekoeld in een (in principe) gesloten installatie. Het bedrijf kent geen 10-6/jr plaatsgebonden risicocontour. Het gebied betreft het buitengebied van Gemert-Bakel, met weinig aanwezigen in het gebied. Het aantal aanwezigen door de bestemmingsplanwijziging is beperkt. Uitgaande van gemiddeld 2,4 aanwezigen per woning is het aantal aanwezigen in de dagperiode per locatie 24 personen en zijn in de nachtperiode 48 personen aanwezig. Op dit punt is geen sprake van een belemmering. Voor de toekomstige kavels en de daarop te vestigen bedrijven geldt dat er een goed getraind BHV-team aanwezig dient te zijn, dat op de hoogte dient te zijn van de risico's die dit bedrijf met zich mee kan brengen. Instructies bij een calamiteit moeten bekend zijn bij dit BHV-team.

#### Devar

Het bedrijf Devar, Keizersven 6, is een intensieve veehouderij. De risicobron bestaat uit een bovengrondse propaantank met een inhoud van minder dan 13 m<sup>3</sup>. De risicoafstand bedraagt 15 meter. Het invloedsgebied bedraagt maximaal 200 meter. Het bedrijfsterrein ligt op meer dan 200 meter afstand van het plangebied, waardoor de tank niet van invloed is op onderhavig planvoornemen.

#### DPO-leiding

Op circa 800 meter ten oosten van het plangebied ligt een DPO-leiding (hogedrukleiding

voor transport van aardolieproducten e.d.). Het invloedsgebied bedraagt maximaal 100 meter. Gezien het voorgaande vormt de leiding geen belemmering voor het planvoornemen.

#### Advies Veiligheidsregio

Bij mail van 10 augustus 2016 heeft de Veiligheidsregio aangegeven dat een formeel/wettelijk advies niet noodzakelijk is omdat de ontwikkelingen niet zijn gelegen binnen een invloedsgebied. Er is nog wel advies gevraagd bij de brandweer over bluswater en bereikbaarheid.

#### Advies Brandweer

Op 15 augustus 2016 heeft de Brandweer Brabant-Zuidoost advies uitgebracht over bluswater en bereikbaarheid. Wat betreft de bereikbaarheid dient voldaan te worden aan hoofdstuk 2 van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorzieningen zoals opgesteld door, Veiligheidsregio Midden- en West-Brabant en Veiligheidsregio Brabant- Zuidoost (d.d. februari 2016).

Wat betreft de bluswatervoorziening valt het bestemmingsplan in scenario 15 van de beleidsregels wat derhalve betekent dat er binnen 15 minuten tussen de 60 tot 120 m<sup>3</sup>/uur gedurende 4 uur bluswater aanwezig moet zijn (het zogenaamde B-water). Een voorbeeld hiervan kan zijn een brandkraan op maximaal 200 meter.

Bij de verdere uitwerking van het planvoornemen in zal hieraan invulling worden gegeven.

## 4.7 Milieuzonering

### 4.7.1 Wettelijk kader

Het Activiteitenbesluit milieubeheer is een algemene maatregel van bestuur waarin regels zijn opgenomen ter bescherming van het milieu tegen de nadelige gevolgen van bedrijfsactiviteiten binnen inrichtingen (zoals beschreven in artikel 2.1, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht). Bedrijven dienen te voldoen aan de toepasselijke algemene regels die zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Dat vraagt bij ruimtelijke ontwikkelingen om aandacht voor scheiding van milieuhinderlijke functies enerzijds en gevoelige functies anderzijds. Daarmee wordt geborgd dat bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering en ter plaatse van gevoelige functies een goed woon- en leefklimaat kan worden gecreeërd c.q. behouden kan blijven. De relevante afstanden kunnen voortvloeien uit het Activiteitenbesluit of verleende vergunningen op grond van de Wet milieubeheer in samenhang met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, maar in voorkomend geval kan ook gebruik worden gemaakt van de indicatieve afstanden als vastgelegd in de VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009).

### 4.7.2 Toepassing

#### Invloed planvoornemen

In het kader van onderhavig plan is van belang dat de woon-werkkavels een combinatie van woonfuncties en lichte bedrijvigheid vormen, waarbij de bedrijvigheid relatief kleinschalig is en slechts van een lage milieucategorie mag zijn, namelijk maximaal

milieucategorie 1 of 2. Gezien de aard van het gebied, dat in zowel de bestaande als de nieuwe situatie een diversiteit aan functies kent, waaronder zowel woon- als bedrijfsmatige functies, kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De indicatieve afstanden die dienen te worden aangehouden tussen bedrijven van milieucategorie 1 en 2 en woningen bedragen in dat geval respectievelijk 0 en 10 meter. Aan deze afstanden kan worden voldaan. Mocht in een voorkomend geval niet worden voldaan aan deze afstand, dan dient daarbij te worden bedacht dat bewust een gebied wordt gerealiseerd waarbij wonen en werken worden gecombineerd en daarbij net als bij bedrijfswoningen meer hinder mag worden verwacht dan in een reguliere woning.

#### Invloed omgeving op het planvoornemen

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal bedrijven gevestigd. Ten westen van het plangebied ligt een café-restaurant-zaal-hotel (Zeelandsedijk 45) Dit betreft een bedrijf van maximaal milieucategorie 2 en uitgaande van 'gemengd gebied' geldt de aan te houden afstand tussen de woningen binnen het plangebied en het bedrijf 0 tot 10 meter, waaraan kan worden voldaan gezien de afstand van het bedrijf tot de plangrens. Bovendien zal hier nog afscherming van geluid plaatsvinden door het nieuw te realiseren geluidscherm.

Eveneens ten westen van het plangebied is een bedrijf gelegen dat is gericht op het verpakken en transporteren van kaas. Dit bedrijf is aan te merken als een bedrijf van maximaal categorie 3.1, waarvoor in een 'gemengd gebied' een afstand van 30 meter geldt. Gezien de bouwregels en uitgangspunten als beschreven in hoofdstuk 3 zal de nieuwe bedrijfsbebouwing tussen voornoemd bedrijf en de nieuw te realiseren woningen worden. Dat zorgt enerzijds voor afscherming van de nieuwe woning voor geluid, maar ook voor afstand tussen voornoemd bedrijf en de nieuw te realiseren woningen. Zo is in de regels vastgelegd dat de afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de daarbij behorende bedrijfsbebouwing minimaal 15 meter dient te bedragen. Daarmee wordt een aanzienlijke afstand gecreëerd tussen de nieuw te realiseren woningen en het kaasverpakkings- en transportbedrijf. Voorts dient daarbij te worden bedacht dat bewust een gebied wordt gerealiseerd waarbij wonen en werken worden gecombineerd en daarbij net als bij bedrijfswoningen meer hinder mag worden verwacht dan in een reguliere woning. Op basis van het voorgaande kan redelijkerwijs worden gesteld dat een acceptabel woon- en leefklimaat zal worden geboden.

Direct ten oosten van het plangebied ligt Diervoerders Elsendorp. Voor dit bedrijf zijn relatief recent nog omgevingsvergunningen (milieuvergunningen) afgegeven op respectievelijk 9 mei 2012 en 10 juni 2015. Uit de betreffende beschikkingen en de ten behoeve van de aanvraag uitgevoerde onderzoeken blijkt dat aan alle relevante milieunormen (o.a. geur, luchtkwaliteit en geluid) wordt voldaan op de meest nabij gelegen woning Keizersberg 16, welke woning is gelegen direct tegen het betreffende bedrijf, binnen onderhavig plangebied. Gezien de begrenzing van onderhavig plangebied, de ligging van de woning Keizersberg 16 en de oriëntatierichting van de nieuw te realiseren woningen, zal de afstand van de nieuw te realiseren woningen tot het bedrijf groter zijn dan nu het geval is tussen Keizersberg 16 en het bedrijf. Het bedrijf zal daardoor niet worden beperkt in de bedrijfsvoering en gezien de voorschriften die zijn verbonden aan voornoemde vergunningen kan ook worden gesteld dat binnen het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat zal worden geboden.

#### 4.8 Vormvrije merbeoordeling

Een milieueffectrapportage (m.e.r.) is verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). De voornoemde drempelwaarden hebben een indicatief karakter, hetgeen inhoudt dat ook wanneer de drempelwaarden niet worden overschreden een (vormvrije) beoordeling dient plaats te vinden of het planvoornemen kan leiden tot belangrijke nadelige gevolgen. Deze beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

1. kenmerken van het project;
2. omvang van het project;
3. cumulatie met andere projecten;
4. gebruik van natuurlijke grondstoffen;
5. productie van afvalstoffen;
6. verontreiniging en hinder;
7. risico van ongevallen, mede gelet op de gebruikte stoffen en technologieën.
8. plaats van het project:
  - a. bestaand grondgebruik;
  - b. relatieve rijkdom aan kwaliteit en het regeneratievermogen van de natuurlijke hulpbronnen van het gebied;
  - c. het opnamevermogen van het natuurlijk milieu, met in het bijzonder aandacht voor gevoelige gebieden (wetlands, kustgebieden, berg- en bosgebieden, reservaten en natuurparken, Habitat- en Vogelrichtlijngebieden), gebieden waarin bij communautaire wetgeving vastgestelde normen inzake milieukwaliteit al worden overschreden, gebieden met een hoge bevolkingsdichtheid, landschappen van historisch, cultureel of archeologisch belang;
9. kenmerken van het potentiële effect:
  - a. bereik van het effect (geografische zone en grootte van de getroffen bevolking);
  - b. grensoverschrijdend karakter van het effect;
  - c. waarschijnlijkheid van het effect;
  - d. duur, frequentie en de onomkeerbaarheid van het effect.

Onderhavig planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van maximaal 12 woon-werkkavels en/of een agrarisch verwant bedrijf. Het planvoornemen valt niet onder een van de categorieën van lijst C. Wel is mogelijk een beoordelingsplicht aan de orde, aangezien de ontwikkeling kan worden gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject, als genoemd in lijst D. De indicatieve drempel daarvoor is gesteld op - voor zover hier relevant



- een oppervlakte van 100 hectare of meer, dan wel een aantal woningen van 2.000 of meer. Gezien het feit dat deze drempel ruim wordt onderschreden en gezien het feit dat blijkens dit hoofdstuk geen belangrijke nadelige gevolgen of negatieve effecten voor gevoelige gebieden zijn te verwachten zijn, kan worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage.

## 4.9 Ecologie

### 4.9.1 Wettelijk kader

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de natuur. Het natuurbeschermingsrecht is te vinden in verdragen, Europese en nationale regelgeving en in nationaal en provinciaal beleid. Vanuit de Europese regelgeving wordt met name nadruk gelegd op de bescherming van plant- en diersoorten en leefgebieden (Vogel- en Habitatrichtlijn). Ten behoeve hiervan zijn dan ook diverse beschermingsgebieden aangewezen. De belangrijkste beschermingszones zijn Natura 2000-gebieden. Op nationaal niveau is de Wet natuurbescherming van belang, waarin zowel de bescherming van leefgebieden (gebiedsbescherming) als van soorten (soortenbescherming) is geregeld.

### 4.9.2 Onderzoek

Door Econsultancy is een zogenoemde quickscan flora en fauna uitgevoerd met als doel in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Wet natuurbescherming, voorheen Flora- en faunawet, een beschermd status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. De rapportage is als Bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen (nr 15094115, d.d. 17 november 2015). Tevens is in dezelfde rapportage beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de gebiedsbescherming, voorheen Natuurbeschermingswet 1998, zijn beschermd, of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland, dan wel de Groenblauwe mantel.

De belangrijkste onderzoeksresultaten zijn onderstaand weergegeven:

#### Soortenbescherming

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de wetgeving voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

| Soortgroep               |                    | Geslacht habitat | Ingrep verstorend     | Nader onderzoek | Ontheffings-aanvraag                         | Bijzonderheden / opmerkingen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|--------------------------|--------------------|------------------|-----------------------|-----------------|----------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Broedvogels              | algemeen           | ja               | mogelijk              | nee             | nee                                          | potentiële nestgelegenheden buiten het broedseizoen verwijderen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                          | jaarrond beschermd | ja               | mogelijk <sup>1</sup> | ja <sup>1</sup> | afhankelijk van nader onderzoek <sup>1</sup> | <sup>1</sup> mits sloop/renovatie plaatsvindt van de bebouwing binnen het plangebied, anders is geen sprake van verstoring en is aanvullend onderzoek niet nodig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Vleermuizen              | verblijfplaatsen   | ja               | mogelijk <sup>2</sup> | ja <sup>2</sup> | afhankelijk van nader onderzoek <sup>2</sup> | <sup>2</sup> mits sloop/renovatie plaatsvindt van de bebouwing binnen het plangebied, anders is geen sprake van verstoring en is aanvullend onderzoek niet nodig                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|                          | foerageergebied    | ja               | nee                   | nee             | nee                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|                          | vliegroutes        | ja               | nee <sup>3</sup>      | nee             | nee                                          | <sup>3</sup> zolang de potentiële vliegroutes langs de de Zeelandsedijk en Keizersberg gehandhaafd blijven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Grondgebonden zoogdieren |                    | ja               | mogelijk              | nee             | nee                                          | aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als mol, konijn en diverse muizensoorten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Amfibieën                |                    | ja               | mogelijk              | ja <sup>4</sup> | afhankelijk van nader onderzoek <sup>5</sup> | <sup>4</sup> betreft onderzoek naar gebruik van onderzoekslocatie als voortplantings- en/of landhabitat door vinpootsalamander dan wel Alpenwatersalamander<br><br><sup>5</sup> bij enkel aantreffen van Alpenwatersalamander is ontheffing niet nodig indien gewerkt kan worden volgens een goedgekeurde gedragscode en/of negatieve effecten door mitigerende maatregelen voorkomen kunnen worden<br><br>Aandacht voor zorgplicht ten aanzien van soorten als kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad             |
| Reptielen                |                    | nee              | nee                   | nee             | nee                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vissen                   |                    | nee              | nee                   | nee             | nee                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Ongewervelden            |                    | nee              | nee                   | nee             | nee                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vaatplanten              |                    | ja               | mogelijk              | ja <sup>6</sup> | Nee <sup>7</sup>                             | <sup>6</sup> betreft onderzoek naar aanwezigheid van groeiplaatsen van beschermde vaatplanten tijdens het hoofdbloeiseizoen<br><br><sup>7</sup> mits bij aantreffen bij aantreffen van groeiplaatsen gewerkt kan worden via een goedgekeurde gedragscode en/of mitigerende maatregelen worden genomen om verstoring te voorkomen<br><br>In kader van de algemene zorgplicht wordt vrijblijvend geadviseerd de groeiplaats van kleine pimpel te handhaven en/of individuen te verplaatsen buiten de invloedssfeer van de ingreep |

Tabel met resultaten quickscan

Uit het voorgaande blijkt dat het planvoornemen mogelijk verstorend kan werken voor een aantal soorten, welke verstoringen deels kunnen worden voorkomen, dan wel kunnen plaatsvinden zonder dat een ontheffing noodzakelijk is door het uitvoeren van werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels, wanneer de algemene zorgplicht in acht wordt genomen bij werkzaamheden of wanneer wordt gewerkt volgens een goedgekeurde gedragscode, al dan niet in combinatie met te treffen van mitigerende maatregelen.

Voor een aantal soorten geldt dat nader onderzoek wordt geadviseerd, namelijk jaarrond beschermde nesten van broedvogels, verblijfplaatsen van vleermuizen, gebruik van het plangebied als voortplantings- en/of landhabitat door vinpootsalamander en/of Alpenwatersalamander. Daarbij is van belang dat nader onderzoek naar jaarrond

beschermden nesten en verblijfplaatsen van vleermuizen enkel noodzakelijk is wanneer sloop of renovatie van de bestaande bebouwing aan de orde is, hetgeen in het kader van dit plan niet wordt voorzien. Mocht in een later stadium toch sloop of renovatie aan de orde zijn, dan zal op dat moment (opnieuw) moeten worden getoetst aan de relevante wetgeving.

#### Aanvullend onderzoek amfibieën en beschermde vaatplanten

Uit de quickscan blijkt dat aanvullend onderzoek nodig is naar de aanwezigheid van amfibieën (Alpenwatersalamander, vinpootsalamander en poelkikker) en beschermde vaatplanten. Het betreffende onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy, conform de daarvoor geldende soortenstandaard (Bijlage 7 - Rapportage 'aanvullend ecologisch onderzoek amfibieën en vaatplanten Keizersberg te Elsendorp, rapportnummer 1609.001, 8 september 2016). Uit dit aanvullend onderzoek blijkt het volgende:

"Bij de voorgenomen herontwikkeling op de onderzoekslocatie vindt bij demping van poel A en verwijdering van omliggende schuilmogelijkheden in het groen hieromheen, vindt dan ook verstoring plaats van een vaste rust- en verblijfplaats van de vinpootsalamander.

Bij demping van de oude poel en verwijdering van omliggende schuilmogelijkheden is dan ook sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Ten behoeve van de werkzaamheden dient een ontheffing te worden aangevraagd bij de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland, onderdeel van het Ministerie van Economische Zaken, voor het verstoren van een vaste rust- en verblijfplaats. Daarnaast zal door het treffen van maatregelen de functionaliteit van de verblijfplaats duurzaam behouden moeten blijven en verstoring van individuen moeten worden voorkomen. Deze mitigerende maatregelen dienen opgenomen te worden in een ecologisch projectplan en te worden voorgelegd bij de Rijksdienst van Ondernemend Nederland middels een ontheffingsaanvraag.

Voor overige beschermde amfibieën als Alpenwatersalamander en poelkikker alsmede beschermde plantensoorten zijn geen aanwijzingen gevonden dat de onderzoekslocatie een vaste rust- en verblijfplaats of groeiplaats betreft voor desbetreffende soorten. Ten aanzien van deze soorten is overtreding van de Flora- en faunawet dan ook niet aan de orde.

#### Gebiedsbescherming

In hetzelfde onderzoek is door Econsultancy ingegaan op de invloed van het planvoornemen op natuurgebieden die zijn beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, Besluit algemene regels ruimtelijke ordening of de Verordening Ruimte 2014. Uit die toetsing komt het navolgende naar voren en daaruit volgt dat er geen belemmeringen bestaan voor onderhavig planvoornemen:

- de onderzoekslocatie is niet gelegen binnen of nabij een Natura 2000-gebied of een Beschermd Natuurmonument. Externe effecten als gevolg van het planvoornemen zijn niet te verwachten, gezien de afstand van circa 9 kilometer tussen het plangebied en het meest nabijgelegen onderdeel van een conform de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd gebied in combinatie met de aard van de plannen. Vervolgonderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet wordt niet noodzakelijk geacht.
- het plangebied grenst niet aan een onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland. Door de afstand tussen het plangebied en de meest nabijgelegen gronden die behoren tot het Natuurnetwerk Nederland (1 km), de aard van de voorgenomen plannen op de

onderzoeklocatie, alsmede de bufferwerking van een woonwijk tussen het plangebied en de betreffende gronden, zullen de wezenlijke kenmerken en waarden van het Natuurnetwerk derhalve niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het Natuurnetwerk Nederland wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

- De onderzoekslocatie is volgens de Verordening Ruimte 2014 niet gelegen binnen de Groenblauwe mantel van de provincie Noord-Brabant (afstand 1,2 km). Aantasting van de Groenblauwe mantel is dan ook niet aan de orde.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden binnen het plangebied, dient ten allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen. Daarbij kunnen overtredingen ten aanzien van algemene broedvogels op voorhand voorkomen worden, door rekening te houden met het broedseizoen.

## 4.10 Archeologie en cultuurhistorie

### 4.10.1 Archeologie

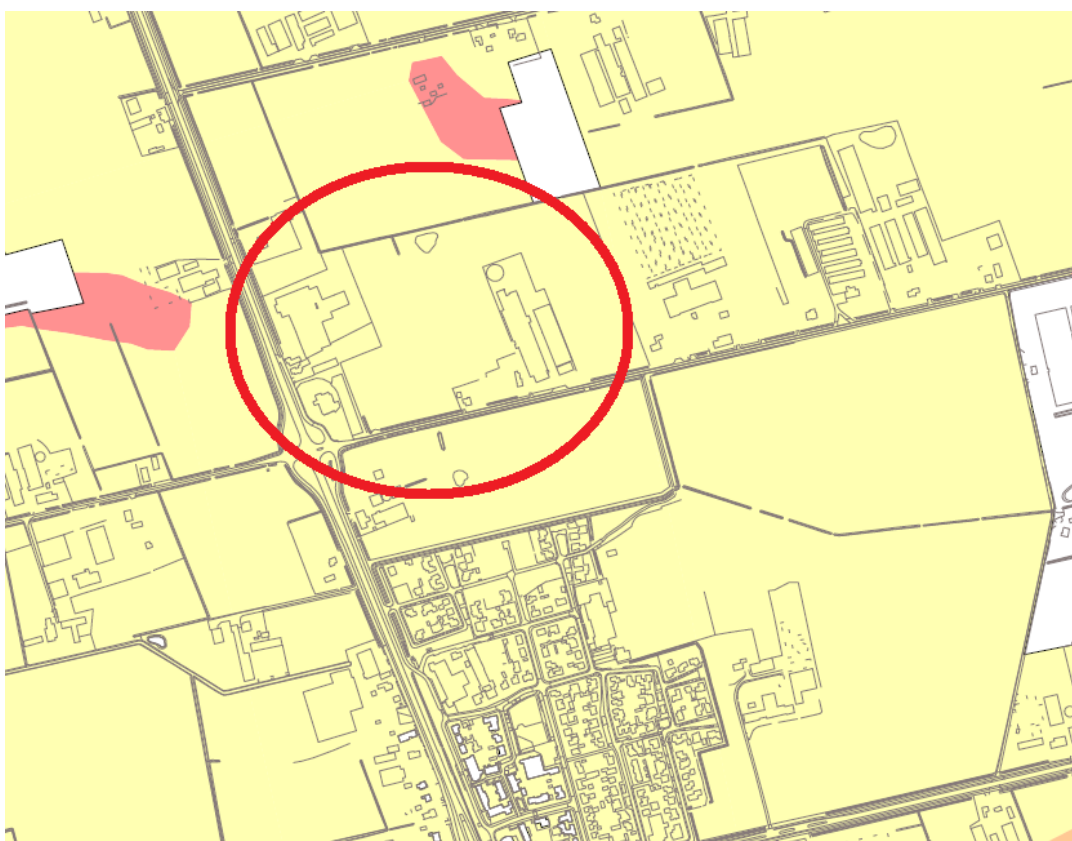
De gemeente Gemert-Bakel beschikt over een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (januari 2016). Het doel van het gemeentelijke archeologiebeleid is het produceren van informatie voor de besluitvorming over beheer, behoud en ontwikkeling van het archeologische bodemarchief. Dit moet ervoor zorgen dat het archeologisch erfgoed veilig gesteld wordt voor toekomstige generaties. Uitgangspunt van het beleid is en blijft het behoud in situ (i.e. behoud in de bodem) van de aanwezige archeologische resten. Daarbij geldt echter wel dat een balans moet worden gevonden tussen een goede omgang met het archeologisch erfgoed en andere maatschappelijke belangen die bij ontwikkelingen in de afweging moeten worden meegenomen.

Ten aanzien van het verstoren van de bodem geldt dat een verstoringsdiepte van 40 centimeter beneden maaiveld als drempelwaarde geldt. Wordt de bodem dieper geroerd, dan dient te worden bezien of archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Of dat daadwerkelijk noodzakelijk is afhankelijk van de oppervlakte van de effectieve bodemverstorende ingrepen. Daarbij worden de volgende grenzen gehanteerd:

| Categorie | Omschrijving                                         | oppervlakte-ondergrens |
|-----------|------------------------------------------------------|------------------------|
| 1         | Archeologisch monument                               | n.v.t.                 |
| 2         | Gebieden van archeologische waarde                   | 100 m <sup>2</sup>     |
| 3         | Gebieden met hoge verwachtingswaarde, oude dorpskern | 250 m <sup>2</sup>     |
| 4         | Gebieden met hoge verwachtingswaarde                 | 500 m <sup>2</sup>     |

|       |                                                                        |                             |
|-------|------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| 5     | Gebieden met middelhoge verwachtingswaarde                             | 2.500 m <sup>2</sup>        |
| 6 / 7 | gebieden met lage of zonder verwachtingswaarde of vrijgegeven gebieden | geen onderzoek noodzakelijk |

Blijkens de uitsnede van de beleidskaart geldt voor het plangebied een lage verwachtingswaarde (categorie 6). Dat houdt in dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.



Uitsnede gemeentelijke beleidskaart

Overigens zijn de gronden binnen het plangebied in het recente verleden nog bebouwd geweest, welke bebouwing inmiddels is gesloopt. De bodem is daarom reeds verstoord voor zover het de bodemlagen betreft die zullen worden geroerd ten behoeve van de nieuwe bebouwing op de betreffende gronden.

Het aspect archeologie vormt gezien het voorgaande geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.10.2 Cultuurhistorie

Naast de beneden maaiveld aanwezige cultuurhistorische waarden dient bij ruimtelijke planvorming ook rekening te worden gehouden met andere cultuurhistorische waarden en structuren. De provincie Noord-Brabant ziet het Brabantse erfgoed (ook) als een belangrijk onderdeel van haar identiteit en heeft de betreffende waarden inzichtelijk gemaakt in de vorm van een digitaal raadpleegbare Cultuurhistorische Waardenkaart.

Blijkens voornoemde kaart ligt het plangebied binnen het cultuurhistorische landschap 'Landgoederenzone in de Peel', dat bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. Het behoud en beter beleefbaar maken van monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen, zoals lanen, natuurontwikkeling, waterberging, economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving gldn hier als ontwikkelingsstrategie.

De landgoederenzone was vroeger onderdeel van de Peel, het uitgestrekte veen-, heide- en moerasgebied dat zich van het dorp Zeeland tot diep in Limburg uitstreckte. Ten westen van de Peel lagen agrarische dorpen. De boeren uit deze dorpen gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om heideplaggen te winnen voor de potstallen en om turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Aan de randen van het hoogveen lagen uitgestrekte heidevelden. Veel gemeentegronden en domeingronden zijn aan het eind van de negentiende eeuw verkocht aan particulieren of aan speciaal daarvoor opgerichte ontginningsmaatschappijen. De heide werd omgezet in landbouwgrond en bos, voornamelijk naaldbos. Men bouwde landhuizen, boswachterswoningen en pachtboerderijen. Rond de landhuizen werden parken ingericht, soms sober, maar vaak wat uitbundiger.

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar cultuurhistorisch beleid vastgelegd in de Gemeentelijke Erfgoedkaart. Om de historische landschappelijke kwaliteiten en waarden, alsmede het gebouwde erfgoed en de historische infrastructuur, te kunnen verankeren in gebiedsvisies en het welstandbeleid zijn de kaarten Historisch Landschap en Historische Bebouwing toegevoegd aan de archeologische waarden- en verwachtingenkaart.



Ook op de gemeentelijke beleidskaart is het gebied aangewezen als eerste heideontginningen. Daarnaast zijn er waardevolle historische groenstructuren in de omgeving van het plangebied gelegen. Ook is er binnen het plangebied sprake van een landdweer, die echter niet meer zichtbaar is in het veld.

Voor onderhavig plangebied geldt dat de Zeelandsedijk en Keizersberg van oudsher belangrijke structurende elementen zijn, hetgeen ook geldt voor de laanbeplanting langs de Keizersberg. Deze structuren komen door onderhavig planvoornemen niet in het geding. Hoewel het plangebied anders zal worden verkaveld dan voorheen het geval was, heeft dit geen negatieve invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.

## 4.11 Waterparagraaf

### 4.11.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het gewenst, zo niet noodzakelijk in een vroeg stadium overleg te voeren met de waterbeheerder in het kader van de zogenoemde 'watertoets'. Ten behoeve van het bestemmingsplan is in dat kader onderzoek vereist naar de gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor het watersysteem. Uitgangspunt daarbij is dat negatieve effecten voor het watersysteem zoveel mogelijk moeten worden vermeden.

#### 4.11.2 Beleid

Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel. In het kader van het watertoets-proces is de digitale watertoets van het waterschap doorlopen. De samenvatting en het resultaat van de digitale watertoets zijn opgenomen als bijlage 7 en 8 bij de uitgevoerde watertoets, die vervolgens als bijlage bij deze toelichting is opgenomen als Bijlage 8. Uit de ingevulde gegevens blijkt dat het waterbelang groot is, in het plan.

##### Waterschap Aa en Maas

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

In de nieuwe keur is opgenomen dat het is in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06.

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.

##### Gemert-Bakel

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit



plan zijn:

- voorkomen van wateroverlast/waterhinder;
- verbetering van de waterkwaliteit;
- bestrijding van droogte.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente wil daarbij zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m<sup>2</sup> dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan globaal berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) te vermenigvuldigen met 0,0429 meter. Er wordt daarbij ook uitgegaan van T= 100. Binnen het plan dient een doorkijk gegeven te worden naar een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat een adequate voorziening wordt gerealiseerd en er geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

#### 4.11.3 Inventarisatie

Door Econsultancy is onderzoek gedaan naar de gevolgen van het planvoornemen op het watersysteem (nr. 15094116, d.d. 30 mei 2016). Deze watertoets is als Bijlage 8 bij deze toelichting gevoegd. Voor de integrale tekst wordt verwezen naar deze bijlage. Kort samengevat volgt uit het onderzoek het volgende.

#### Grondwater

Het water van het eerste watervoerend pakket stroomt volgens de isohypsenkaart van de Dienst Grondwaterverkenning van TNO, in westelijke richting. Op basis van de grondwaterstromingsrichting en de ligging van de grondwaterpeilputten van TNO op ca 830 meter ten noordoosten van het plangebied mag er vanuit worden gegaan dat de grondwaterstanden zoals gemeten in de grondwaterpeilput representatief zijn voor het plangebied. De GHG voor de onderzoekslocatie is derhalve vastgesteld op 22,5 m +NAP waarmee deze op circa 1,2 m -mv is gelegen.

Er liggen geen pompstations in de buurt van de onderzoekslocatie die van invloed zouden kunnen zijn op de grondwaterstroming ter plaatse van de onderzoekslocatie. De onderzoekslocatie ligt niet in een grondwaterbeschermings-, grondwaterwingebied en/of boringsvrije zone.

#### Oppervlaktewater

Achter op het perceel ligt een natuurstrook van circa 6200 m<sup>2</sup>. In deze strook is een poel aanwezig die in het verleden is aangelegd ter compensatie van een poel uit de omgeving waar een zeldzame alpenwatersalamander in leefde (deze laatste poel is nog aanwezig in het westelijk deel van het plangebied. In de noordelijk gelegen natuurstrook is tevens een watergang gelegen die op de legger van het waterschap is aangemerkt als B waterloop. Op dergelijke leggerwatergangen is de keur van toepassing en is de onderhoudsplicht gelegen bij de aangelanden. Behoudens deze watergang zijn er in de bermen langs de Keizersberg en de N277 nog enkele afwateringssloten gelegen. Deze maken geen onderdeel uit van de legger.

#### Riolering

Voor zover bekend is er in de Keizersberg en de Zeelandsedijk een drukriool gelegen. Op dergelijke stelsels mag nimmer hemelwater aangesloten en afgevoerd worden.

#### Locatiespecifiek onderzoek

Tijdens het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek zijn boringen en peilbuizen geplaatst, aan de hand waarvan de bodemopbouw is beschreven en de actuele grondwaterstand is gemeten. Tevens is een doorlatendheidsonderzoek uitgevoerd om het bepalen of de bodem geschikt is voor infiltratie. Op basis van die onderzoeksresultaten wordt de bodem geschikt geacht voor de infiltratie van hemelwater. De doorlatendheid van de zwak siltige matig fijne zandlagen worden dan ook over het algemeen geclassificeerd als goed doorlatend, waarbij k-waarden van 0,8 en 5,0 m/dag zijn aangetoond. Voor het ledigen van de infiltratievoorzieningen wordt, geadviseerd om voor de zandlagen een rekenwaarde te hanteren van circa 1,4 m/dag. Als rekenwaarde geldt het gemiddelde van alle metingen vermenigvuldigd met een veiligheidsfactor 0,5.

#### 4.11.4 Planuitwerking

##### Verhard oppervlak

In de huidige situatie is het plangebied op enkele woonpercelen na nagenoeg geheel onverhard. Het planvoornemen heeft betrekking op een herontwikkeling van de gronden ten behoeve van maximaal 19 woonwerkkavels. Over de exacte invulling van het plangebied, omvang en verkaveling van het plan zijn nog geen exacte gegevens bekend vanwege de gewenste flexibiliteit in verkaveling. Het verhard oppervlak kan echter wel worden bepaald aan de hand van de volgende planuitgangspunten:

- maximaal 19 kavels van minimaal 1.000 m<sup>2</sup> en maximaal 5.000 m<sup>2</sup>;
- de kavels mogen voor maximaal 80% worden bebouwd / verhard.

Voor bepaling van het toekomstig verhard oppervlak is er vooralsnog van uitgegaan dat 20% van het totale uitgeefbare planoppervlak, 5,17 ha (5,82 ha - 0,65 ha), in de toekomstige situatie onverhard zal zijn. Op basis van deze aannames bedraagt toekomstig verhard oppervlak circa 4,14 ha. Daaruit volgt op basis van de eerder beschreven rekenregel van het waterschap een bergingsopgave van 1.242 m<sup>3</sup>. Bij de verdere uitwerking van het plan zal de gemeente er op plangebiedniveau en op kavelniveau (bij uitgifte) zorgen dat invulling wordt gegeven aan die opgave. Daarbij gelden de volgende (voornaamste) randvoorwaarden.

## Randvoorwaarden

- streven naar 100% afkoppeling van het verharde oppervlak;
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwantiteit (vasthouden, bergen en afvoeren);
- toepassen voorkeursvolgorde waterkwaliteit (schoonhouden, scheiden, zuiveren);
- de wateropgave baseren op het definitief ontwerp. Voor de watertoets is vooralsnog uitgegaan van een verhard oppervlak van 4,14 ha;
- K-waarde 1,4 m/dag;
- Wateropgave;
  1. benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x Gevoeligheidsfactor x 0,06;
  2. gevoeligheidsfactor is 0,5;
- GHG 22,5 m +NAP;
- aanlegdiepte onderzijde infiltratievoorziening boven de GHG;
- maximale ledigingstijd van de voorziening bij voorkeur 24 uur;
- minimaal gebruik onkruidbestrijdingsmiddelen. Bij voorkeur gebruik van alternatieven;
- geen gebruik maken van uitlogende materialen, bouwen volgens het Duurzaam Bouwen (DuBo) principe;
- behoud bestaande poel in noordelijk deel plangebied;
- geen inlaat van vreemd water in de poel.

Voor verdere randvoorwaarden wordt verwezen naar de als bijlage bij deze toelichting gevoegde watertoets.

## Riolering

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten maar separaat binnen de plangrenzen worden verwerkt conform de uitgangspunten van de waterbeheerder. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking water expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Hemelwater zal op conventionele wijze worden ingezameld en daar waar mogelijk bovengronds worden getransporteerd. Indien bovengrondse afvoer niet mogelijk is zal de afvoer verbuisd plaatsvinden. Bij verbuisd transport liggen er wellicht mogelijkheden om een IT-riool toe te passen (permeobuizen en/of permeoblokken). Hemelwater zal worden getransporteerd richting de groenstrook aan de noordzijde van het plan. Aldaar kan hemelwater bovengronds in een wadi c.q. groenbuffer worden geborgen en infiltreren. Vanuit de groenbuffer kan eventueel overtollig water overstorten op de watergang (B-waterloop). De bestaande B-waterloop kan evenwel ook in combinatie met de groenbuffer worden verbreed en natuurlijk worden ingericht. Hiervoor zal te zijner tijd overleg moeten plaatsvinden met het waterschap mede in verband met de vergunningsplicht.

De bestaande poel zal daarbij behouden moeten blijven. De toekomstige groenbuffer mag hierbij niet in verbinding staan met de poel.

#### 4.11.5 Conclusie

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en uitgangspunten kan het hemelwater verwerkt worden conform de uitgangspunten van de waterbeheerders. Dit vindt na vaststelling van het bestemmingsplan plaats in overleg met de waterbeheerders, waaronder de gemeente en het waterschap.

Vanuit het oogpunt van de waterhuishouding wordt dan ook geen belemmering verwacht voor de bestemmingswijziging.

#### 4.11.6 Advies waterschap

Het projectgebied is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel. Voor alle plannen boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

### 4.12 Verkeer en parkeren

Het plangebied is goed bereikbaar via en zal worden ontsloten op de weg Keizersberg. Deze weg is in het kader van de reconstructie van de zandgronden verbreed en opnieuw geasfalteerd ten behoeve van het verkeer van en naar het landbouwontwikkelingsgebied. gezien het profiel van deze weg en de aard van het planvoornemen kan verkeer van en naar het plangebied goed gebruik maken van deze weg en zijn op dat punt geen knelpunten te verwachten.

Parkeren dient plaats te vinden binnen het plangebied op de eigen kavels. Ook laden en lossen dient plaats te vinden op eigen perceel. Ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen dient te worden voldaan aan het gemeentelijk parkeerbeleid op het moment van aanvraag van de omgevingsvergunning voor de bedrijfsbebouwing. Dit is ook geborgd in de planregels.

## Hoofdstuk 5      Uitvoerbaarheid

### 5.1      Economische uitvoerbaarheid

#### 5.1.1      Exploitatieplan

Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. In artikel 6.12, eerste en tweede lid, Wro is bepaald in welke situatie een exploitatieplan gemaakt moet worden. In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan (in dit geval een wijzigingsplan) of besluit waarop het betrekking heeft. In welke gevallen kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan is eveneens vastgelegd in de Wro c.q. het Bro. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien indien het verplichte kostenverhaal anderszins is verzekerd. Daaraan wordt bijvoorbeeld voldaan wanneer met de initiatiefnemer een zogenoemde anterieure overeenkomst wordt gesloten waarin het in kostenverhaal wordt voorzien. Er echter ook worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan, wanneer kostenverhaal geschiedt door de kosten te verdisconteren in de verkoopprijs van de gronden, waardoor via de gronduitgifte het kostenverhaal (anderszins) is verzekerd.

De ontwikkeling waarop dit plan betrekking heeft is aan te merken als een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dat houdt in dat een exploitatieplan dient te worden opgesteld om kostenverhaal te verzekeren, tenzij kostenverhaal anderszins wordt verzekerd. In dit geval is daarvan sprake, aangezien de gemeente Gemert-Bakel eigenaar is van de gronden en de te verhalen kosten worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de kavels.

#### 5.1.2      Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en dat de tegemoetkoming niet reeds voldoende anderszins mag zijn verzekerd. Eigenaren van onroerende zaken en exploitanten van bedrijven die schade lijden door planologische wijzigingen krijgen de schade slechts vergoed voor zover deze schade boven het normaal maatschappelijk risico uitkomt, welk risico minimaal 2% bedraagt.

## 5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen heeft betrekking op de realisatie van maximaal 19 woon-werkkavels in c.q. tegen een reeds bestaand cluster van gemengde functies, in een gebied dat reeds is aangemerkt als zoekgebied voor de uitbreiding van de Kern Elsendorp. Enkele jaren geleden is reeds een forse stap gezet in het creëren van maatschappelijk draagvlak in het kader van de beëindiging van een grote vleesvarkenshouderij binnen het plangebied, waarmee de geurhinder in de kern Elsendorp en omgeving aanzienlijk is verminderd. Zoals uit voorgaande hoofdstukken van deze toelichting blijkt, kan het voornemen goed worden ingepast in de omgeving, zonder dat daardoor iemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad. Uiteraard doorloopt het plan de wettelijke procedure. Daarbinnen kan door eenieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt tegen het ontwerp-bestemmingsplan en na vaststelling van het plan eventueel beroep worden ingesteld.

## Hoofdstuk 6 Juridische opzet

### 6.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

### 6.2 Planonderdelen

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding (kaart) en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels. Een bestemmingsplan kan ook bijlagen bevatten. Indien de bijlagen een relatie hebben met de regels worden ze opgenomen als bijlage bij de regels, zoals bijvoorbeeld een Staat van bedrijfsactiviteiten. Indien de bijlagen bijdragen aan de onderbouwing c.q. motivatie van het plan worden ze opgenomen als bijlage bij de toelichting, zoals rapporten van onderzoeken die ten behoeve van het plan zijn uitgevoerd.

### 6.3 Inhoud algemeen

Bij het opstellen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan is voldaan aan het bepaalde in de Wro, Bro en de Rsro. Voor het overige is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke standaarden en plansystematiek. De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over de van toepassing zijnde bestemming. In de regels kan vervolgens worden teruggelezen welke gebruiks- en bouwmogelijkheden voor de betreffende bestemming gelden. Behalve bestemmingen kan de verbeelding onder meer aanduidingen en maatvoeringsvlakken bevatten om binnen een bestemming te kunnen voorzien in maatwerk voor een bepaalde locatie. In dat geval zijn steeds ook regels verbonden aan deze aanduidingen en maatvoeringsvlakken.

### 6.4 Regels

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), welke als bijlage onderdeel uitmaakt van de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro) opgebouwd en bevatten allereerst begripsomschrijvingen en meetvoorschriften om respectievelijk interpretatie- en meetverschillen uit te sluiten (hoofdstuk 1). Vervolgens zijn in hoofdstuk 2 de regels voor de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen, waarbij voor elke bestemming is voorzien in een apart artikel. Voor zover behoefte bestaat aan het opnemen van regels die niet zijn gebonden aan een specifieke bestemming, maar gelden voor het gehele dan wel een gedeelte van het plangebied, dan zijn de betreffende regels opgenomen in hoofdstuk 3 van de regels. Indien de betreffende regels betrekking hebben op slechts een gedeelte van het plangebied, dan wordt dat op de verbeelding aangegeven door middel van een zogenoemde gebiedsaanduiding.

De bestemmingsregels zijn in beginsel steeds op dezelfde manier opgebouwd:

1. Bestemmingsomschrijving;
2. Bouwregels;
3. Nadere eisen;
4. Afwijken van de bouwregels;
5. Specifieke gebruiksregels;
6. Afwijken van de gebruiksregels;
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
8. Wijzigingsbevoegdheid.

Hoe gronden met een bepaalde bestemming mogen worden gebruikt is primair beschreven in de bestemmingsomschrijving. Eventuele aanvullingen of uitzonderingen zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bouwregels bevatten de regels ten aanzien van de mogelijkheden om gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde op te richten. Zowel ten aanzien van gebruik als bouwen geldt dat binnen een bepaalde marge kan worden voorzien in mogelijkheden om af te wijken van de bouw- en gebruiksregels. Deze mogelijkheden zijn opgenomen onder respectievelijk 'Afwijken van de bouwregels' en 'Afwijken van de gebruiksregels'.

Voor zover gewenst kan in de regels voor een bestemming worden voorzien in een vergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden. Deze vergunningstelsels dienen dan veelal ter bescherming van binnen de bestemming voorkomende waarden of ter bescherming van bijvoorbeeld ondergrondse leidingen. Indien gewenst kan ook worden voorzien in een bevoegdheid om een bestemming geheel dan wel gedeeltelijk te wijzigen in een andere bestemming. Dergelijke bevoegdheden worden opgenomen onder het kopje 'Wijzigingsbevoegdheid'.

Naast voornoemde veel voorkomende onderdelen van bestemmingsregels kan worden voorzien in een vergunningstelsel voor het slopen van bebouwing en specifieke procedureregels.

## 6.5 Artikelsgewijze toelichting

Hierna volgt per bestemming een beschrijving van de opgenomen regels voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen:

### Natuur

In het noordelijk deel van het plangebied zijn gronden met een hoge natuurlijke waarde gelegen, waaronder een poel die wordt gebruikt door beschermde salamandersoorten. Deze gronden zijn voorzien van de bestemming 'Natuur'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde van beperkte omvang. Activiteiten die negatieve invloed hebben, dan wel kunnen hebben zijn aangemerkt als strijdig gebruik of afhankelijk gesteld van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk of van



werkzaamheden.

#### Wonen - Woon-werkgebied

Deze bestemming is toegekend aan nagenoeg het gehele plangebied, met uitzondering van de strook natuur in het noordelijk deel. De bouw- en gebruiksregels zijn afgestemd op de uitgangspunten als benoemd in hoofdstuk 2 van deze toelichting. Deze regels bieden de mogelijkheid om het plangebied op de beoogde manier te gaan ontwikkelen en gebruiken. Om de flexibiliteit binnen het plangebied te optimaliseren, en tevens voldoende rechtszekerheid te bieden, is op een aantal plekken gewerkt met minima en maxima. Afhankelijk van de toekomstige vraag en wensen van gebruikers van het gebied kan de inrichting met inachtneming van deze minima en maxima flexibel plaatsvinden.

De bouwregels zijn zodanig opgesteld dat voldoende ruimte binnen de bestemming beschikbaar blijft voor inpassing, waarmee de groene uitstraling van het gehele terrein wordt veiliggesteld.

Ook het geluidsschermband, noodzakelijk om voor alle woningen binnen het plangebied een aanvaardbaar geluidsniveau te realiseren, is binnen deze bestemming vastgelegd.

Binnen de bestemming zijn enkele afwijkingsbepalingen opgenomen (voor zowel bouwen als gebruik), om voldoende flexibiliteit te creëren.

De toekomstige ontsluitingsstructuur van het plangebied is eveneens opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - Woon-werkgebied'. Aangezien sprake zal zijn van doodlopende wegen, is voldoende aandacht voor bereikbaarheid door hulpdiensten noodzakelijk. In de regels is vastgelegd dat de ontsluitingswegen een minimale breedte dienen te hebben, overeenkomstig de beleidsregel Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening van de Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost.



## Hoofdstuk 7 Procedure

### 7.1 Bestemmingsplanprocedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure:

Vorbereiding:

Vooroverleg met diensten van Rijk, provincie en waterschap op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijk ordening en eventueel inspraak op grond van de inspraakverordening van de gemeente.

Ontwerp:

Terinzagelegging ontwerp-bestemmingsplan. Tegen het ontwerp-bestemmingsplan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Vaststelling:

Het bestemmingsplan wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Het vastgestelde plan wordt ter inzage gelegd en ten aanzien daarvan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Raad van State). De provincie kan wanneer zijn dat noodzakelijk acht een zogenaamde reactieve aanwijzing geven.

Inwerkingtreding en beroep

Het bestemmingsplan treedt in werking na afloop van de beroepstermijn, met inachtnaam de gevolgen van een eventuele reactie aanwijzing, tenzij voorlopige voorziening wordt gevraagd. Wordt de voorlopige voorziening toegewezen, dan zal het plan niet in werking treden alvorens (eind)uitspraak wordt gedaan door de Raad van State. Wordt het verzoek afgewezen, dan treedt het plan alsnog in werking.

### 7.2 Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan is eind juni 2018 aan de vooroverlegpartners voorgelegd. Van het Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant zijn reacties ontvangen.

De reactie van het waterschap is d.d. 12 juli 2018 per e-mail medegedeeld. Door het waterschap wordt gevraagd om een nadere uitwerking van de bergingsvoorziening, waarbij met vergunningverlening van waterschap Aa en Maas wordt afgestemd. Voor het overige heeft het waterschap geen opmerkingen.

Bij de verdere uitwerking van het plan zal overleg plaats vinden met het waterschap over de (hemel-)waterafvoer. Gezien de flexibiliteit in het bestemmingsplan, is een exacte uitwerking

op dit moment nog niet mogelijk.

De provinciale vooroverlegreactie richt zich op 3 onderwerpen:

- Onderbouwde motivering van de behoefte;
- Relatie woon-werkgebied en proeftuin Elsendorp;
- Kwaliteitsverbetering/ tegenprestatie.

De betreffende onderwerpen zijn in hoofdstuk 2 en 3 van deze toelichting nader aangevuld.

### **7.3    Ontwerp-bestemmingsplan**

PM

### **7.4    Vaststelling**

PM