

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019”

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 PLANOPZET	3
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BELEIDSKADERS EN BENODIGDE ONDERZOEKEN	4
2.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	4
2.2 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	17
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN	18
3.1 CHURCHILL-LAAN 7 IN GEMERT (HERSTELACTIE)	18
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	18
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	18
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	18
3.1.4 UITVOERBAARHEID	19
3.2 GROESKUILENSTRAAT ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	20
3.2.1 PLANBESCHRIJVING	20
3.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	20
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	20
3.2.4 UITVOERBAARHEID	21
3.3 LEIJE ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	24
3.3.1 PLANBESCHRIJVING	24
3.3.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	24
3.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	24
3.3.4 UITVOERBAARHEID	25
HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
4.1 ALGEMEEN	27
4.2 VERBEELDING	27
4.3 PLANREGELS	27
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	28
5.1 EXPLOITATIEPLAN	28
5.2 PLANSCHADE	28
HOOFDSTUK 6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN, AMBTSHALVE AANPASSINGEN	30
6.1 OVERLEG EN INSPRAAK	30
6.1.1 INSPRAAK	30
6.1.2 OVERLEG	30
6.1.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE	30
6.2 VOOROVERLEG	30
6.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	31
6.3.1 ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	31
6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	31

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal ‘grotere’ ruimtelijke ontwikkelingen opgestart en gebundeld in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2019”. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

Ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Curchill-laan 7 in Gemert	Herstelactie	Herbestemmen naar wonen
2.	Groeskuilenstraat ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
3.	Leije ongen. In Gemert	Ontwikkellocatie	Verruimen bedrijfsmogelijkheden

1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR):
“Nederland concurrerend, bereikbaar,
leefbaar en veilig”¹ en Besluit algemene
regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaargewegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Structuurvisie Buisleidingen 2012 – 2035

Deze structuurvisie is een nadere uitwerking van het nationale belang zoals is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die de Rijksoverheid (SVIR) heeft uitgebracht in het kader van de actualisatie decentralisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Daarin is bepaald dat het netwerk aan buisleidingen essentieel is voor de energievoorziening en voor het veilig vervoeren van gevaarlijke stoffen is. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, zijn geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met deze structuurvisie wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven, dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in

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

deze structuurvisie vooral de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd. Dit besluit is in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen wordt, met het Barro bijgedragen, aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient rekening worden gehouden met het Barro en de bijbehorende regeling.

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

Wet ruimtelijke ordening²

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de ‘provinciale planologische verordening’ regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant’ opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een ‘stedelijke ontwikkeling’. Het begrip ‘stedelijke ontwikkeling’ is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: *‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’*.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’*.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Hierbij zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Nationaal Waterplan

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

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

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

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: Natuurbeschermingswet 1998, de Flora-en Faunawet en de Boswet.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- vogels: dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken;
- internationaal beschermde soorten: dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);
- overige beschermde soorten: dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd). Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

In de structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met ruimtelijke opgave. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven van Brabant. Belangrijke beleidswijzigingen gaan over de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking:

- deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: ‘samenwerken aan kwaliteit’. De provincie verwezenlijkt haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren;
- in deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er

4. Op 19 maart 2014 trad de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking..

diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie.

- **Regionaal beleid**

- Regionaal woningbouwprogramma

De regio Zuidoost-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2026 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 35.6000 woningen tot 2026.

De regio Zuidoost-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en –opgave per gemeente opgenomen.

Uitsnede van de themakaart stedelijke ontwikkeling behorend bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen geschat wordt op 1.425 woningen tot aan 2026. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat, blijkt dat maar 315 woningen zijn opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat maar 22% van het benodigde aantal woningen onderdeel is van een vastgesteld ruimtelijk plan op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Op basis van deze cijfers kan gesteld worden dat er voldoende zachte plancapaciteit bestaat die omgezet kan worden in harde plancapaciteit. Met onderhavig plan worden kwantitatief zes woningen aan de harde plancapaciteit toegevoegd. De gemeente dient uiteindelijk de nieuwe woningen op te nemen in haar woningbouwprogramma. Aan de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in de volgende paragraaf getoetst.

Gezondheid:

Het is mogelijk dat één van de nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij wordt gerealiseerd. In de VGO^{Error! Bookmark not defined.} onderzoeken wordt echter een causaal verband tussen de ligging binnen twee km van een geitenhouderij én een verhoogd risico op longontsteking niet uitgesloten. In een eerder collegebesluit is echter besloten om dergelijke procedures toch verder door te zetten.

Gezondheid:

Het is mogelijk dat één van de nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij wordt gerealiseerd. In de VGO-onderzoeken wordt echter een causaal verband tussen de ligging binnen twee km van een geitenhouderij én een verhoogd risico op longontsteking niet uitgesloten. In een eerder collegebesluit is echter besloten om dergelijke procedures toch verder door te zetten.

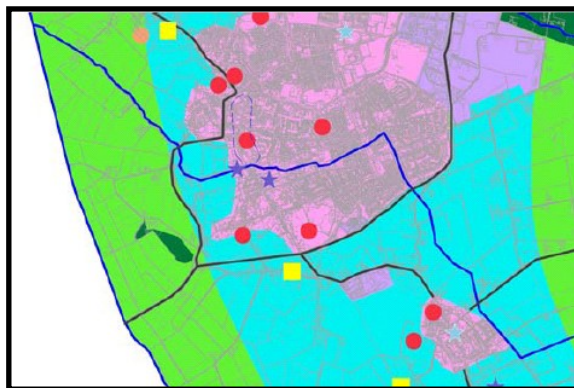
• **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁵

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020⁶

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2016 - 2026 is de opgave momenteel 1.215 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. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.



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

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

6. Vastgesteld op 31 mei 2016 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden 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. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. *Adequate huisvesting doelgroepen*

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- ouderen en zorgbehoevenden
- starters
- statushouders
- arbeidsmigranten
- woonwagenbewoners

3. *Duurzaamheid*

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

4. *Gezonde woonomgeving*

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

5. *Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

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

Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- de subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten

worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat een gezinswoning niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een een gezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeer aantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een een gezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming “woondoeleinden” of andere bestemmingen die het gebruik “wonen” toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 oktober 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).*

Definities uit bestemmingsplan:

- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁷

Op 5 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de “afwegingskaart woningbouw”. Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar

7. Vastgesteld op 5 oktober 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

- **Archeologie**

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is geregeld hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met archeologie in ruimtelijke plannen. De belangrijkste uitgangspunten van deze wet zijn:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- archeologie dient al vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening worden meegenomen;
- de ‘verstoorder’ betaalt principe.

De gemeente heeft hiermee de verantwoordelijkheid gekregen om archeologie op een verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente dient bij het opstellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingplan een dubbelbestemming waarde archeologie (waarde 1 tot en met 5) wordt opgenomen. Aan deze dubbelbestemming archeologie zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodem verstorende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden. Deze waarden zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Initiatiefnemers dienen in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodem verstorende ingrepen zal worden omgegaan. Archeologisch (voor) onderzoek kan hierbij verplicht zijn.

De gemeente heeft in 2010 al haar verantwoordelijkheid genomen en beschikt over een gemeentelijk archeologiebeleid met een archeologiebeleidskaart. Dit beleid is geactualiseerd en in 2016 opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Met het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de gemeente een balans gezocht tussen archeologisch verantwoord handelen en wat maatschappelijk, economisch en praktisch haalbaar is.

- **Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Dit betekent dat bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen in een vroeg stadium rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het plangebied. Hieronder wordt onder meer verstaan historisch landschap (waaronder oude akkers, landgoederen en landschapselementen), historische stedenbouw, historische geografie (bijvoorbeeld historische paden-, lanen- en wegenpatronen) en gebouwd en roerend erfgoed. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

- **Milieuaspecten**

Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Externe veiligheid

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met diverse externe veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij onder andere om risico's die samenhangen met:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de openbare wegen;

- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk aardgastransportleidingen, RRP-leidingen en DPO-leiding);
- risicovolle bedrijven (o.a. LPG-tankstations, propaantanks > 13 m³, opslag gevaarlijke stoffen en een BRZO-inrichting).

Enkele delen van de gemeente Gemert-Bakel liggen binnen het invloedsgebied van één of meerdere van deze risicobronnen.

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt).

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op het miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burgers in de omgeving van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Het groepsrisico is niet één getal en kan niet worden weergegeven als een contour op een kaart, maar wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd het gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de “tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG” van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde “In spraakrichtlijn”. Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de gemiddelde jaarnorm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁸. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

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

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

Milieuzonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op

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

mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

- **Verkeer**

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

- **Water**

Waterbeleid

Door klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om de omgeving klimaatadaptief in te richten. Dat betekent onder meer dat we in staat moeten zijn om extreme neerslaghoeveelheden te verwerken. Het is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar om deze doelstelling (alleen) te behalen door het ondergrondse systeem te verzwaren. De aanleg van waterberging op eigen terrein ontlast de regenwatervoorziening op openbaar terrein en levert een bijdrage aan het verminderen van wateroverlast. Daarom wordt in dit plan de aanleg van waterberging bij nieuwe ontwikkelingen voorgeschreven. Een toetst op het watersysteem met een bui 09, een bui 10 + 10 % en een extreme bui is tevens een vereiste om te beoordelen waar de risico's binnen de ontwikkeling zijn en of deze acceptabel zijn.

Planregels:

- *Specifieke gebruiksregels waterberging(artikel x.x.x)*

Met deze regel wordt gewaarborgd dat bij nieuwbouw of sloop en herbouw wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging. De waterbergingseis heeft de vorm van een voorwaardelijke gebruiksregel. Bij uitspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2540) heeft de Raad van State bevestigd dat een voorwaardelijke gebruiksregel kan worden gebruikt om waterberging af te dwingen. Het voordeel ten opzichte van een voorwaardelijke bouwregel is dat de gemeente met de voorwaardelijke gebruiksregel ook handhavend kan optreden als de waterberging op een gegeven moment wordt verwijderd of in de praktijk niet goed meer functioneert. Een voorwaardelijke gebruiksregel is overigens ook een toetsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen. Een bouwaanvraag waarin geen waterberging is opgenomen, zal dus moeten worden geweigerd. Een waterbergingsnorm van 60 liter per m² verhard oppervlak is niet ongebruikelijk en is – gelet op de klimaatverandering – noodzakelijk om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen. Bovendien sluit de gemeente met deze norm aan op de waterbergingsnorm die het waterschap (voor grotere ontwikkelingen) hanteert in de Keur. Bij de berekening van het verhard oppervlak waarvoor moet worden gecompenseerd, geldt dat verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was niet in mindering mag worden gebracht op de waterbergingsnorm.

Een voorbeeld: een gebouw op een perceel dat voorheen een oppervlak in nam van 80 m², neemt na sloop en herbouw een oppervlakte in van 100 m². Het is dan niet zo dat een initiatiefnemer alleen moet compenseren voor de toename van 20 m². Er moet in dat geval worden voorzien in een waterberging met een capaciteit van 60 liter per m² x 100 m² = 6.000 liter oftewel 6 m³. Tot maximaal 30 m² verhard oppervlak mag waterberging op flexibele wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door regenwater op het gazon te laten lopen. Het is overigens wel van belang dat de waterberging bij een volgende bui opnieuw beschikbaar is. Dit betekent dat de berging langzaam (binnen een tot twee dagen) leeg moet zakken. Dit kan door de berging als infiltratievoorziening in te richten. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, moet gezorgd worden voor vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of naar de riolering. De verplichting om waterberging aan te leggen en te onderhouden geldt alleen bij wijziging van het gebruik, bijvoorbeeld door grote(re) verbouwingen. Voor

bestaand gebruik geldt deze regel niet, vanwege het standaard gebruiksovergangsrecht in het bestemmingsplan.

- *Afwijken van de gebruiksregels (artikel x.x.y)*
In principe is de initiatiefnemer verplicht om te voldoen aan artikel x.x.x. Bij uitbreidingen (buiten het huidige stedelijk gebied) is er in basis voldoende ruimte om binnen het plangebied waterberging te realiseren. Bij inbreidingen (binnen stedelijk gebied) is dit soms lastiger, omdat er minder ruimte beschikbaar is. Ook spelen de wisselende grondwaterstanden binnen de gemeente een rol: het is niet overal even doelmatig om de vereiste capaciteit aan waterberging (zelf) te realiseren binnen het plangebied. Daarom is er voor inbreidingslocaties een mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de verplichting om (alle) waterberging aan te leggen binnen het plangebied. Voorwaarden zijn wel dat de initiatiefnemer in dat geval aan de gemeente aantoonst dat het aanleggen of onderhouden van de waterberging binnen het plangebied echt niet mogelijk is. Ook moet nog steeds in de benodigde hoeveelheid waterberging worden voorzien. Van dit uitgangspunt kan simpelweg niet worden afgeweken, omdat het effect van afkoppelen in een wijk anders teniet zou worden gedaan door extra verhard oppervlak vanuit nieuwbouw ontwikkelingen (dweilen met de kraan open).
- *Waterbergingsfonds (artikel x.x.z)*
Een initiatiefnemer kan de bergingseis afkopen. In ruil voor een (kostendekkende) vergoeding zorgt de gemeente er dan voor dat de vereiste hoeveelheid waterberging buiten het plangebied – maar nog wel in de omgeving van het plangebied – wordt gerealiseerd en onderhouden. De afkoopsom kan de vorm krijgen van een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De regels over de inrichting van het waterbergingsfonds en de hoogte van de afkoopsom worden vastgesteld bij verordening. De mogelijkheid van het verbinden van financiële voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is in verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2006:AY8923). Er gelden wel enkele voorwaarden bij het verbinden van een financiële voorwaarde aan een vergunning. Zo moet met de financiële voorwaarde een rechtstreekse bijdrage worden geleverd aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning berust en moet de verlening van de vergunning in het algemeen belang tot het heffen van een geldbedrag noodzakelijk zijn. Ook moet voldoende aannemelijk zijn dat de financiële bijdrage daadwerkelijk zal worden aangewend om te voorzien in de waterbergingsbehoefte van het bouwplan. Tot slot moet er ook geen andere mogelijkheid aanwezig zijn om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen. Dit laatste betekent dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden niet zullen inzetten als de vereiste waterberging via een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst gerealiseerd en gefinancierd kan worden. In de Verordening waterbergingsfonds Gemert-Bakel zijn regels opgenomen over de toepassing van de bedragen die burgemeester en wethouders op grond van een financiële voorwaarde bij een omgevingsvergunning ontvangen. In die verordening is ook geregeld dat burgemeester en wethouders de compenserende waterberging tijdig realiseren.

Water(toets) (conform het waterschap)

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook

waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen gelden de volgende regels:

- *Algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m²*: in de keur van het waterschap is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m²:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06^{11} \text{ (in m)}.$$

- *Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m²*: plannen met een verhardingstoename tot 2000 m² zijn onder de keur van het waterschap vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het is wel zo dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.
- *Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m²*: voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels en meer specifiek hoofdstuk 13. De tekst hiervan is te vinden op <http://www.brabantkeur.nl/keur/beleidsregels>. De te treffen compenserende maatregelen dienen in deze gevallen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In de beleidsregels wordt hiervoor inhoudelijk verwezen naar het stuk '[Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen](#)' (link).

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een planontwikkeling niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen.

Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' vastgesteld. Hiermee dient de initiatiefnemer de direct omwonenden/ belanghebbenden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling.

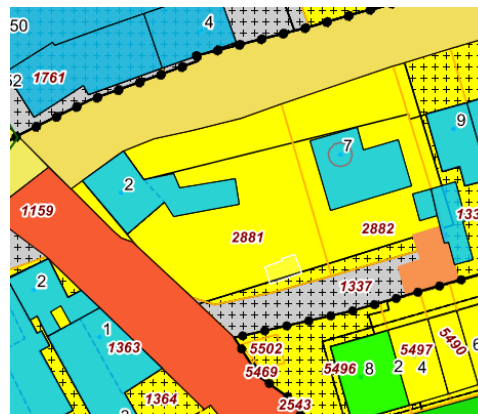
Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Churchill-laan 7 in Gemert (herstelactie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’ is het perceel GMT00M1337 gewijzigd naar ‘Verkeer - Verblijfsgebied’ omdat dit is aangezien als openbaar gebied. Bij de aanvraag van een zwembad en bijgebouw is echter gebleken dat dit perceel eigendom is van de eigenaren van het aangrenzende perceel GMT00M2882 en al jaren is ingericht als tuin. Om de rechten van de eigenaren te waarborgen dient het perceel daarom worden herbestemd naar ‘wonen’ incl. bouwvlak. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het perceel GMT00M2882 ligt binnen het centrum van Gemert en behoort toe aan de eigenaren van het aangrenzende perceel GMT00M1337.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 17 april 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het verzoek om de bestemming van perceel GMT00M1337 te wijzigen naar ‘Wonen’ én om t.b.v. de omgevingsvergunning voor het zwembad en bijgebouw de eigenaren/ initiatiefnemers geen planschadeverhaalsovereenkomst te laten ondertekenen.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavige ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i van het Bro. De bestemmingswijziging hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Met onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats. De bestemmingswijziging past binnen dit provinciaal beleid.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het ‘Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Met onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats. De bestemmingswijziging past binnen dit provinciaal beleid.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’ is het perceel bestemd als ‘Verkeer - verblijfgebied’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Om de rechten van de eigenaren te waarborgen dient de bestemming ‘Wonen’ te worden hersteld (incl. bouwvlak). Tevens blijft de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ van toepassing.

Welstandsnota: welstandszone 2.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Met onderhavige ontwikkeling vindt geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats. Een nadere toetsing aan uitvoerbaarheid is daarmee niet noodzakelijk.

3.2 Groeskuilenstraat ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Groeskuilenstraat ongen. In Gemert is voornemens om ter plaatse één woning te realiseren. Omdat het binnen de geldende bestemming ‘Groen’ niet is toegestaan een woning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in de wijk Paashoef, ten Oosten van het centrum van Gemert. Het perceel is kadastraal bekend als GMT00M3310 en heeft een oppervlakte van circa 4130 m². Op dit moment betreft het een grasveld, zonder bebouwing.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 26 februari 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het verzoek om de bestemming van te wijzigen naar ‘Wonen’ voor de toevoeging van één woning.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavige ontwikkeling maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i van het Bro. De ontwikkeling hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat. Met deze ontwikkeling worden binnen het bestaand stedelijk gebied één woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: het plangebied is o.a. aangeduid als ‘Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het ‘Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit’. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Omdat sprake is van inbreiding wordt aangesloten op de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’ is het perceel bestemd als ‘Groen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’. Voor de realisatie van de woning dient de bestemming worden gewijzigd naar ‘Wonen’. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’ blijft van toepassing.

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandsvrije zone.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle hieronder aangehaalde onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen toegevoegd aan de het bestemmingsplan.

Archeologie: door Econsultancy BV is in 2009 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat er waarschijnlijk sprake is van een archeologische vindplaats. Als gevolg hiervan is een vervolgonderzoek en een programma van eisen opgesteld. Alle onderzoeken zijn toegevoegd aan de bijlagen van de ruimtelijke onderbouwing. Ter bescherming van de aanwezige archeologische waarden blijft de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 5’ van toepassing. Dit betekent dat indien de verstoring groter zal zijn dan 2500 m² én dieper reikt dan 40 cm onder maaiveld, er een archeologisch vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd, voordat een omgevingsvergunning verleend kan worden voor de activiteit 'bouwen'.

Cultuurhistorie: uit de gemeentelijke cultuurhistoriekaart blijkt dat de planlocatie niet in een gebied ligt dat vanuit cultuurhistorisch oogpunt van belang is. Nader cultuurhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk.

Flora en fauna: door Econsultancy BV is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat: indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden er geen verstoring van de aanwezige beschermde soorten plaats zullen vinden.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m² openbaar groen worden gerealiseerd. Aan de voorzijde van het plangebied (tegen de Groeskuilenstraat aan en tegen de oude Rips aan) wordt een oppervlakte van min. 75 m² met de bestemming ‘Groen’ gerealiseerd. Binnen deze bestemming dienen in ieder geval twee bomen te worden aangeplant. Bij de aanplant van de bomen dient rekening worden gehouden met de 5m brede beschermingszone vanuit de Rips. De uitvoering en het behoud van het landschappelijk inpassingsplan is verankerd aan de planregels.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: op een afstand van ± 1 km ligt het bedrijventerrein Wolfsveld. Deze afstand is dusdanig groot dat er op basis van de brochure ‘Bedrijven en Milieuzonering’ geen hinder te verwachten valt;
- bodem: Econsultancy BV heeft in 2009 een verkennend bodemonderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Ter aanvulling is op 13 december 2018 de actualiserende rapportage inzake de bodemkwaliteit. Hierin is geconstateerd dat er alleen matige verontreinigingen met zware metalen in de puinlaag zijn aangetroffen en er daarom géén aanvullende werkzaamheden uitgevoerd dienen te worden;
- externe veiligheid: o.b.v. de Risicokaart Brabant liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen;
- geluid: gelet op de maximale snelheid van 30 km/u in de woonwijken Paashoef en Berglaren is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Aan de nabijgelegen Zuid-OM, Oost-OM en Lodderdijk is echter een snelheid van 80 km/uur toegestaan. De wegen bestaan uit 2 rijbanen met als gevolg dat een wettelijke

geluidszone van 250 m van toepassing is. De afstand tot het plangebied bedraagt echter meer dan 250 m;

- geur: omdat er geen veehouderijen in de omgeving gelegen behoeft de voorgrondbelasting niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3-7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Stedenbouw: vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit gelden de volgende voorwaarden:

- de nieuwe woning dient zo ver mogelijk op het terrein te worden gerealiseerd, met in acht neming van voldoende afstand ten opzichte van de woningen aan de Schutsveld 14 en Schutsveld 16;
- de maximale goot- en bouwhoogte bedragen resp. 3,5 m en 7 m (= maximaal één laag met kap).

Verkeer:

- ontsluiting: de woning zal ontsloten worden via een eigen toegangsweg over de Oude Rips, welke aan zal sluiten op het Nieuwveld. Ter plaatse van de overkluizing is al een duiker aanwezig. Hiervoor is afstemming gezocht met Waterschap Aa en Maas;
- parkeren: het plangebied bevat voldoende ruimte om op het eigen terrein de benodigde parkeerplaatsen te kunnen realiseren. De parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning in het deelgebied 'Rest bebouwde kom Gemert' bedraagt 2,3 parkeerplaatsen per woning.

Water:

- waterberging:
 - o voor het plan is een watertoets opgesteld door Tauw. Hierin wordt geconcludeerd dat mits het plangebied wordt voorzien van deugdelijke drainage er door onderhavig project geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik en de waterhuishouding. Binnen het plangebied vindt een toename van het afvoerend verhard oppervlak plaats met ± 465 m² (woning en erfverhardingen). Voor de woning en de terreinverharding wordt berging gerealiseerd. Volgens de rekenregel dient het watersysteem een hoeveelheid water te kunnen bergen van 24 m³. Het plangebied wordt voorzien van een robuust watersysteem. Hierbij wordt hemelwater van vuilwater gescheiden en wordt deze verzameld in een ondergrondse berging en vertraagd afgevoerd naar de Groeskuilenstraat. Er is expliciet niet gekozen voor langdurige berging van water en infiltratie op het terrein in verband met de huidige grondwater-problematiek van de bestaande woningen in de omgeving. Het water dat op de ontsluitingsweg valt wordt rechtstreeks naar de Rips afgevoerd en/ of naar de berm van de weg;
 - o het hemelwater van het dak en het terrein wordt afgevoerd naar de ondergrondse berging waar het vertraagd wordt afgevoerd naar het regenwaterriool in de Groeskuilenstraat. Bij een dekking van 0,5 m bedraagt de bergende hoogte 0,25 m. Bij een oppervlak van minimaal 96 m² kan 24 m³ geborgen worden. Hiermee wordt voldaan aan de eis van 24 m³;
 - o om voldoende drooglegging van de woning te realiseren wordt het terrein rondom de woning opgehoogd;
- waterloop de Rips:
 - o aan de oostzijde van het plangebied ligt de watergang de Rips (een categorie A-watergang). Deze primaire watergang heeft een keurzone van vijf meter. Dit betekent dat er geen obstakels mogen worden aangebracht binnen deze vijf meter van de insteek van de Rips;

- het perceel wordt ontsloten via de duiker ter hoogte van Nieuwveld. Omdat het perceel dat aan de watergang grenst langer is dan 100m is ter plaatse een ontsluiting mogelijk. T.b.v. de ontsluiting over een categorie A-watergang is echter wel een (water)vergunning noodzakelijk. Hiervoor is al afstemming gezocht met Waterschap Aa en Maas.

3.3 Leije ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

De beoogde koper van het kavel Leije ongen. in Gemert wenst deze anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan. Om de bedrijfsvestiging en de ontwikkeling voor een opwaarderingsbedrijf in grondstoffen te kunnen faciliteren voorziet het plan in een bestemmingswijzing van groen naar bedrijf ($\pm 7.780\text{m}^2$); het verschuiven van de zuidelijke rooilijn/ gevellijn tot 8 m van de perceelgrens én het verhogen van de maximale bouwhoogte tot 12 m. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan Leije ong. te Gemert kadastraal bekend als GMT00O1806 (gedeeltelijk), GMT00O1091 (gedeeltelijk) en GMT00O2855 (gedeeltelijk)⁹ en Wolfsboscheweg 29 Gemert¹⁰.

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28-1-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek om de bestemming te wijzigen zoals hierboven omschreven.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavige ontwikkeling wordt niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid i van het Bro. De aanpassing van het bestemmingsplan hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Onderhavige ontwikkeling voorziet in het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. De ontwikkeling is daarmee passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'besluitvlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Conform Artikel 4.5 is slechts onder voorwaarden een bouwperceel groter dan 5000m^2 toegestaan. Op 17 mei 2018 is het plan besproken in het sub-regionaal overleg economie De Peel. Daar is aangegeven dat er geen nadere vragen meer zijn en voldoende afstemming op sub-regionaal niveau heeft plaatsgevonden. Gezien deze toelichting staan provinciale belangen voorgenomen planontwikkeling niet in de weg.

9. Gemeentelijk eigendom.

10. Eigendom van derden.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021: de beoogde koper wenst het kavel anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Visie Bedrijven (terreinen): het bedrijventerrein biedt ruimte aan grote ruimtevragers vanuit de gehele gemeente Gemert-Bakel.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Bedrijventerrein Wolfsveld 2010” is het perceel o.a. bestemd als ‘Bedrijf’ en als ‘Groen’. T.b.v. het concrete voornemen om in 2 fases een bedrijfslocatie te ontwikkelen met een oppervlakte van 24.800 m² voorziet het onderliggende bestemmingsplan in het wijzigen van de bestemming ‘groen’ naar de bestemming ‘Bedrijf’. Om te kunnen voldoen aan de realisatie van voldoende parkeerplaatsen wordt de rooilijn/ gevellijn aan de zuidzijde in noordelijke richting wordt opgeschoven tot op 8 m vanaf de perceelgrens. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte over het gehele plangebied verhoogd tot maximaal 12 m. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: de beoogde stedenbouwkundige structuur en beeldwaarde van de bebouwing is uitgewerkt in het “Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010”. De planlocatie maakt deel uit van het deelgebied ‘Wolfsveld 2’.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle hieronder aangehaalde onderzoeken zijn toegevoegd als bijlagen toegevoegd aan de het bestemmingsplan.

Archeologie: het plangebied is deels bestemd met dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’. Voor het plangebied geldt op basis van het eerder genomen selectiebesluit dat het gebied vrijgeven kan worden wat betreft archeologie. De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie’ kan vervallen.

Cultuurhistorie: binnen het bedrijventerrein is geen sprake van aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en/ of de aanwezigheid van historische te beschermen objecten en/of structuren. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

Flora en fauna:

- ecologisch onderzoek: voor dit plan is een ecologisch onderzoek verricht. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor onderhavig plan;
- Natura 2000-gebieden: gezien de aard van de plannen en de grote afstand tot beschermde gebieden wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve effecten tot gevolg zullen hebben op Natura 2000-gebieden.
- stikstofdepositie: o.b.v. de berekening met de Aerials-calculator wordt geconcludeerd dat het extra verkeer niet meetbaar bijdraagt aan een toename van de stikstofdepositie.

Groen: conform het beeldkwaliteitplan worden aan de straatzijden beplantingslijnen gerealiseerd, die aansluiten bij de beoogde groenstructuur binnen het bedrijventerrein. Deze structuren zijn kavel overstijgend, zoals in navolgend beeld aangegeven.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het aspect bedrijven en milieuzonering, meer specifiek de aspecten geur, stof, geluid en gevaar, blijft beperkt tot het daartoe aangewezen bedrijventerrein en vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling;

- bodem: in 2018 is een bodemonderzoek uitgevoerd waarbij is geconcludeerd dat: de kwaliteit van de bodem en de kwaliteit van grondwater geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein met bijbehorende voorzieningen. Die conclusie is onverkort van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Voor de locatie Wolfsboscheweg 29 Gemert zal een bodemonderzoek overlegd worden bij de verkoop van de gronden;
- externe veiligheid:
 - o risicovolle inrichtingen: uit de risicokaart (www.risicokaart.nl) blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de omgeving van een Bevi-bedrijf. Het plangebied ligt buiten het invloedsgebied van Bevi-bedrijven;
 - o transport gevaarlijke stoffen en leidingen: uit de risicokaart blijkt dat het plangebied buiten het invloedsgebied van wegen, spoor en/of buisleidingen ligt;
- luchtkwaliteit: met de NIBM-tool 2018 van Infomil is geconcludeerd dat de geplande ontwikkeling kan worden beschouwd als NIBM (niet in betekenende mate).

Stedenbouw: de bouwhoogten in het geldende bestemmingsplan gingen uit van een specifiek stedenbouwkundig ontwerp voor Unidek op deze locatie.

Nu dit perceel voor een ander bedrijf wordt ontwikkeld is opnieuw gekeken naar een goede invulling daarvan. Het nieuwe plan gaat uit van één bouwvolume waarbij de geldende bouwhoogteverschillen niet op de juiste locatie liggen. Hier is net als in de rest van het bouwvlak een bouwhoogte van 12 meter gewenst. Om het pand niet te massaal te laten ogen, worden de gevels optisch verkleind gemaakt. Zo zijn er in de gevels hoogteverschillen gemaakt, zichtbaar vanuit de verschillende aanzichten, en is er een gevelgeleding gemaakt, waardoor de gevel uit meerdere panden bestaat. Ook de groene inrichting van de buitenruimte aan de zuidkant verzacht het gevelaanzicht waardoor het pand niet te veel gaat domineren. Direct ten zuiden van het deel waar de hogere bouwhoogte is gewenst, ligt het pand aan een groene ruimte. Hierdoor ontstaat met de hogere bouwhoogte geen enge ruimte en blijft het aanzicht en het straatbeeld voldoende ruim.

Verkeer:

- parkeernorm: conform de nota ‘Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017’ van de gemeente Gemert Bakel gaat het hier om een arbeidsextensief bedrijf gelegen binnen het gebiedsprofiel ‘Buitengebied’. Op basis hiervan geldt een parkeernorm van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo;
- verkeersintensiteit: de verkeersbewegingen van- en naar de bedrijfslocatie passen binnen de aard van het bedrijventerrein Smartpark en leveren geen negatieve effecten op de verkeersveiligheid.
- ontsluiting: de ontsluiting van het terrein verloopt via de Rechtelooop naar de Oost-Om.

Water: de gemeente Gemert-Bakel is momenteel bezig met het uitwerken van een waterplan voor het bedrijventerrein Smartpark. Hierin wordt voorgenomen planontwikkeling opgenomen.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

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

4.3 Planregels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

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

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

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

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

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

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

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1000m²

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn dan dient een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de procedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd;
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden

Plantoelichting: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2019”

gemaakt van de mogelijkheid om een planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten conform artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

6.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is naar de volgende medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Provincie Noord-Brabant:
 - o Leije ong. in Gemert: in de plantoelichting wordt aangegeven dat met deze ontwikkeling wordt afgeweken van de maximale omvang van een bouwperceel van 5000 m². Ook wordt aangegeven aan welke voorwaarden van de Verordening moet worden voldaan om overschrijding van een maximaal bouwperceel alsnog in overeenstemming te brengen met de Verordening. De provincie is echter van mening dat de uitwerking aan de hand van deze voorwaarden ontbreekt en daardoor onvoldoende is gemotiveerd dat in deze situatie overschrijding van de maximale omvang van 5000 m² in overeenstemming is met de Verordening.
Reactie gemeente: naar aanleiding van deze reactie zijn de planstukken nogmaals bekeken. Ambtelijk zijn wij echter van mening dat in het bestemmingsplan voldoende is onderbouwd dat de provinciale belangen niet in het geding komen;
- Waterschap Aa en Maas:
 - o Groeskuilenstraat ongen. In Gemert: omdat de watergang over een beschermingszone van 5 m beschikt, verzoekt het waterschap om dit in het bestemmingsplan op te nemen ten behoeve van attenderend richting de buitenwacht.
Reactie gemeente: op verzoek van het waterschap is in de toelichting en is in de watertoets gewezen op bovengenoemde beschermingszone rondom de watergang Rips;
 - o Leije ong.in Gemert: het waterschap geeft aan dat nabij de planontwikkeling een categorie A-watergang ligt. Op de planverbeelding is echter niet duidelijk te zien of deze in het plangebied valt. Ten behoeve hiervan wordt om verduidelijking gevraagd.
Reactie gemeente: nabij het plangebied ligt géén watergang.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan gedeeltelijke herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2019”, heeft vanaf 25 maart 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.