

Toelichting

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 PLANOPZET	4
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BELEIDSKADERS EN BENODIGDE ONDERZOEKEN	5
2.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
2.2 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	18
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN	20
3.1 DOONHEIDE ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	20
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	20
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	20
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	20
3.1.4 UITVOERBAARHEID	21
3.1.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	22
3.2 DR. DOUVENSTRAAT ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	23
3.2.1 PLANBESCHRIJVING	23
3.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	23
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	23
3.2.4 UITVOERBAARHEID	24
3.2.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	26
3.3 IJZERZIJP ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	27
3.3.1 PLANBESCHRIJVING	27
3.3.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	27
3.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	27
3.3.4 UITVOERBAARHEID	28
3.3.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	30
3.4 OOST-OM ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	31
3.4.1 PLANBESCHRIJVING	31
3.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	31
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	31
3.4.4 UITVOERBAARHEID	32
3.4.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	34
3.5 PANDELAAR 14 - 16 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	35
3.5.1 PLANBESCHRIJVING	35
3.5.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	35
3.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	35
3.5.4 UITVOERBAARHEID	36
3.5.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	38
3.6 VERKOOP DIVERSE RESTSTROKEN (ACTUALISATIE)	39
3.6.1 PLANBESCHRIJVING	39
3.6.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	39
3.6.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	39
3.6.4 UITVOERBAARHEID	40
3.6.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	41
3.7 VERWERKEN GEBRUIKSWIJZIGINGEN DIVERSE LOCATIES A.G.V. GEVOERDE PROCEDURE KRUMELGEVALLEN	42
3.7.1 PLANBESCHRIJVING	42

3.7.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	42
3.7.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	42
3.7.4 UITVOERBAARHEID	43
3.7.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	43
3.8 WEERIJS 8 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	44
3.8.1 PLANBESCHRIJVING	44
3.8.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	44
3.8.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	44
3.8.4 UITVOERBAARHEID	45
3.8.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	47
3.9 BINDERSEIND 23 IN GEMERT (HERSTELACTIE)	48
3.9.1 PLANBESCHRIJVING	48
3.9.2 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	48
3.9.3 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID.....	49
4.1 ALGEMEEN	50
4.2 VERBEELDING	50
4.3 PLANREGELS.....	50
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	51
5.1 EXPLOITATIEPLAN	51
5.2 PLANSCHADE	51
HOOFDSTUK 6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN, AMBTSHALVE AANPASSINGEN	53
6.1 OVERLEG EN INSPRAAK	53
6.1.1 INSPRAAK	53
6.1.2 OVERLEG.....	53
6.1.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE	53
6.2 VOOROVERLEG.....	53
6.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN.....	54
6.3.1 ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	54
6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN.....	54

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

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

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Doonheide ong. in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 2 woningen
2.	Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Vervanging van 35 woningen door 50 woningen
3.	IJzerzijk ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Oprichten sportschool
4.	Oost-Om ong. in Gemert	Ontwikkellocatie	Omzetting bestemming ‘groen’ naar ‘bedrijf’
5.	Pandelaar 14-16 in Gemert	Ontwikkellocatie	Vervanging van 2 woningen door 1 woning en toevoeging van 1 woning
6.	Verkoop Vr voor diverse reststroken	Actualisatie	Herbestemmen groenstroken
7.	Verwerken gebruikswijzingen (kruimelgevallen)	Actualisatie	Verwerken verleende beschikkingen
8.	Weerij 8 in Gemert	Ontwikkellocatie	Uitbreiden bedrijfskavel
9.	Binderseind 23 Gemert	Herstelactie	Verwerken verleende beschikking woning

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 toetsing aan de algemene beleidskaders en de benodigde onderzoeken.

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 rijkswaarswegen. 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 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

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

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

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

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 welarend 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 21^e 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 diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de

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

naamgeving van de Verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie.

Interim omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet maakt de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

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.

SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plva	=	totale capaciteit in plannen ¹⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.900	72%	39%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DRUPE	1.600	200	1.370	955	545	70%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	705	215	56%	22%
HEERLE-LENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

Woningbouwcapaciteit en –opgaven in de regio Zuidoost-Brabant. Binnen het rode kader is de gemeente Gemert-Bakel aangeduid. Bron: Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A.

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 de planontwikkeling worden 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.

Visie Bedrijven(terreinen)

Op 25 november 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Visie Bedrijven(terreinen)' vastgesteld. De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een sectorale structuurvisie en is tot stand gekomen als een project uit het gemeentelijk Economisch Actieprogramma (EAP). De visie legt de gemeentelijke kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Zo worden naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken gedaan over de locatiekeuze en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De visie geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden. De Visie Bedrijven(terreinen) onderschrijft dat de gemeente er naar zal streven alle aanwezige bedrijven in Gemert-Bakel, starters en nieuwvestigers de mogelijkheid te bieden om zich in Gemert-Bakel te vestigen of gevestigd te blijven en zich daarnaast te kunnen (blijven) ontwikkelen.

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



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.

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

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 prijs categorie 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
- woonwagenvoortzetteren

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 eengezinswoningen 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 eengezinswoning 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 eengezinswoning 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 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

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

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:

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

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb.2007, 440);
- Ministeriële regeling: “Niet in betekenende 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 betekenende 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 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 klimaat adaptief 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:

- o *Specifieke gebruiksregels waterberging*
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 toetsingsgrond 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 (=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*

In principe is de initiatiefnemer verplicht om te voldoen aan bovengenoemd artikel. 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 aantoont 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

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:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06^{[1]} \text{ (in m).}$$

- *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 Doonheide ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

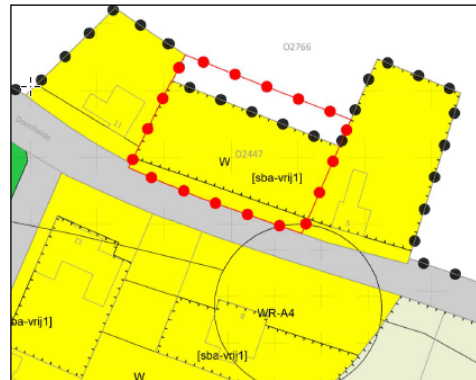
3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel heeft een verzoek ingediend voor het oprichten van 2 Ruimte voor Ruimte woningen naast Doonheide 5 in Gemert. Omdat de bouw van de nieuwe woningen strijdig is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen tussen Doonheide 5 en 11 in Gemert en kadastraal bekend als GMT00O2447.



3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 19-5-2015 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek om 2 woningen op te richten op dit perceel. Omdat de eerdere ruimtelijke procedure is vernietigd bij de Raad van State heeft de eigenaar van het perceel verzocht om een nieuwe procedure op te starten.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: projecten die minder dan twaalf woningen bevatten worden op basis van jurisprudentie niet als 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1. Bro gezien. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en 'Zoekgebied voor verstedelijking'. Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Ter plaatse is een transformatie van buitengebied naar stedelijk gebied afweegbaar om te voorzien in de stedelijke ruimtebehoefte. Het plangebied is geschikt voor woningbouw omdat er kan worden aangesloten op de bestaande stedenbouwkundige structuur en infrastructuur.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'Structuur - Gemengd landelijk gebied' met de 'Aanduiding – Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. Bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt de eis dat een bijdrage moet worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit. Het plangebied is onderdeel van de structuur 'Gemengd landelijk gebied' waar woningbouw enkel is toegestaan o.b.v. de ruimte-voor-ruimte regeling. De planontwikkeling resulteert in een afronding van de noordzijde van het dorp met een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. De planontwikkeling betreft een vorm van inbreiding waarbij de nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur.

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

Bestemmingsplan: op de locatie zijn 2 geldende bestemmingsplannen van toepassing. In het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is een gedeelte van het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. In het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel buitengebied 2017' is een gedeelte van het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Het toevoegen van woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in welstandszone 2.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: de gemeente Gemert-Bakel heeft haar archeologiebeleid vastgelegd middels het 'Beleidsplan archeologie 2015'. Op de bijbehorende beleidskaart is opgenomen dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een middelhoge (categorie 5) archeologische verwachtingswaarde. Binnen de zone van categorie 5 geldt een vrijstelling voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek bij activiteiten in de bodem met een diepte van minder dan 40 centimeter waarvan de oppervlakte bovendien minder dan 2.500 m² bedraagt. Het onderhavig project voorziet in de ontwikkelingen op de betreffende locatie. Echter worden de grenswaarden niet bereikt. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is daardoor niet nodig.

Cultuurhistorie: binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig.

Flora en fauna: Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert heeft een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geadviseerd dat:

- voor de bescherming van de Alpenwatersalamander gewerkt moet worden volgens een goedgekeurde gedragscode;
- het snoeien en kappen van bomen en struiken buiten het broedseizoen dient te gebeuren;
- om buiten de broedperiode van vogels de onderbegroeiing binnen het plangebied weg te halen. Na het verwijderen van de onderbegroeiing ontbreekt het aan schuilmogelijkheden voor de wezel en is de groenstrook ongeschikt gemaakt voor de wezel.

Groen: conform het gemeentelijk beleid is niet van toepassingen voor woningen die door middel van Ruimte-voor-ruimte gerealiseerd worden. Een goede landschappelijke inpassing van het perceel volstaat hier.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het project ligt daarom niet binnen de invloedssfeer van een bedrijf;
- bodem: om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec een historisch bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de locatie als "onverdacht" beschouwd mag worden;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart Nederland blijkt dat in de omgeving van de planontwikkeling geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde;
- geluid:

- wegverkeerslawaaï: door Cauberg Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - ten gevolge van het wegverkeerslawaaï op de Noord-Om en de Handelseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden;
 - ten gevolge van de bovengenoemde wegen worden door de Wet geluidhinder geen restricties gesteld aan de realisering van een geluidgevoelige bestemming op dit kavel;
- industrielawaai: in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai;
- geur: op het adres Handelseweg 6 is een veehouderij gevestigd. Door Amitec is een geuronderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - de totale cumulatie van de veehouderijen in een straal van 2 km geen overschrijding van de geurnorm ($5,0 \text{ ouE/m}^3$) veroorzaakt. De geurbelasting op de woning bedraagt ten hoogste $1,7 \text{ ouE/m}^3$. De omliggende veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad;
 - de voorgrondbelasting op de nieuwe woningen maximaal $1,4 \text{ ouE/m}^3$ bedraagt waarmee het percentage geurgehinderden minder dan 5% bedraagt. De achtergrondbelasting op de nieuwe woningen bedraagt maximaal $1,4 \text{ ouE/m}^3$, waarmee het percentage geurgehinderden eveneens minder dan 5% bedraagt. De huidige milieukwaliteit is zeer goed;

Stedenbouw: het plangebied wordt gesplitst in twee woonpercelen van ieder $\pm 1.000 \text{ m}^2$. Op elk perceel zal een vrijstaande woning worden gerealiseerd welke wat betreft maatvoering aansluit bij de omgeving.

Verkeer:

- ontsluiting: voor beide woningen wordt een lange, brede oprit gerealiseerd met ruimte voor 3 parkeerplaatsen;
- parkeren: ter plaatse geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per vrijstaande koopwoning. Dat betekent dat er voor de planontwikkeling totaal 4,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd;

Water: het plangebied is momenteel onverhard en onbebouwd. Als gevolg van de bouw van de twee woningen zal de bebouwing/verharding toenemen met totaal 700 m^2 en bedraagt de benodigde bergingscapaciteit 42 m^3 . Voor waterberging zal een sloot of een andere infiltratievoorziening worden gerealiseerd.

3.1.5 Maatschappelijke haalbaarheid

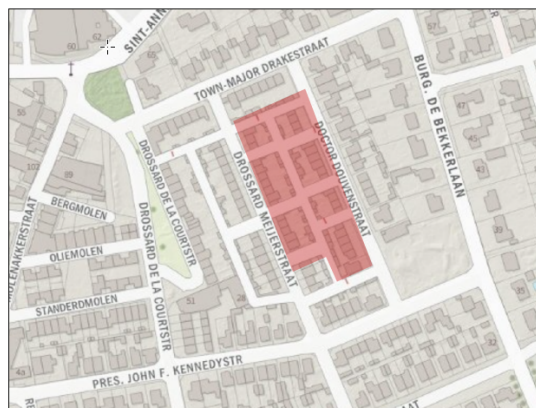
Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende instanties. Daarnaast zal het ontwerp van het bestemmingsplan 'de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.2 Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Goed Wonen heeft het initiatief genomen om twee rijen woningen (in totaal 35 woningen) aan de Dr. Douvenstraat en de Drossard Meijerstraat te vervangen door 50 nieuwe woningen, die beter aansluiten bij de demografische ontwikkelingen en de duurzaamheidsprincipes. De woningen zullen gerealiseerd worden als grondgebonden woningen en appartementen. De omgeving krijgt een kwaliteitsimpuls met het ontwikkelde plan, onder meer omdat er veel ruimte is ingenomen voor groen en parkeren. Het basismodel is tot stand gekomen na uitvoerige consultatie van de omwonenden. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen tussen de Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat. Het betreft woonstraten in de wijk Oliekelder die in de jaren '60 en '70 zijn aangelegd.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 25-6-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek om 35 woningen aan de Dr. Douvenstraat en de Drossard Meijerstraat te vervangen door 50 nieuwe woningen.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking:

1. de planontwikkeling voorziet in een actuele behoefte én is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
2. omdat de planlocatie binnen het bestaand stedelijk gebied ligt is sprake van een inbreidingsplan. Daarnaast is sprake van een herstructurering omdat het verouderde woningbestand in overeenstemming wordt gebracht met de eisen van deze tijd.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat én eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied twee woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is 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. Door vervanging van

verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. De planontwikkeling betreft een vorm van inbreiding waarbij de nieuwe woningen worden ontsloten op bestaande infrastructuur. De planontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Woonvisie en woningbouwprogramma: onderstaande planontwikkeling voorziet in sociale huurwoningen voor een- of tweepersoonshuishoudens (starters of senioren), zowel grondgebonden als gestapeld op korte afstand van de voorzieningen rond het Gerardusplein en in de Molenakkerstraat. De planontwikkeling sluit aan bij de woonvisie en past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Het toevoegen van woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Bovendien wordt met het plan verkeer- en verblijfsgebied toegevoegd aan het plan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandsvrije zone.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: het plangebied is gelegen in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. Gelet op de bodemversturende ingrepen en de grootte van het plangebied, circa 3.000m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Door ADC ArcheoProjecten is een verkennend booronderzoek en bureauonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt er geen intacte bodems of akkerdek in dit deelgebied aanwezig zijn. Door het bevoegd gezag is een selectiebesluit genomen om het plangebied vrij te geven.

Cultuurhistorie: op de gemeentelijke erfgoedkaart zijn voor dit gebied geen bijzonderheden aangeduid.

Flora en fauna: Staro Natuur en Buitengebied heeft in april 2018 een verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Hierin is geconstateerd dat: de woningen en de tuinen aan de Drossard Meijerstraat en Dr. Douvenstraat mogelijk als leefgebied voor de huismus en gierzwaluw én als verblijfplaats voor vleermuizen kunnen dienen. Door Staro Natuur en Buitengebied is daarom een vervolgonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat:

- de planontwikkeling geen invloed heeft op foerageergebied van de gewone dwergvleermuizen;
- in het plangebied nestlocaties (gierzwaluwen én huismussen) aanwezig zijn. De sloop van de woningen zal tot gevolg hebben dat deze nesten worden vernietigd. Voordat de werkzaamheden worden uitgevoerd dient daarom een ontheffing van de Wet natuurbescherming worden verkregen en maatregelen (o.a. het aanbrengen van tijdelijke alternatieve voorzieningen) worden getroffen. Na afloop van de werkzaamheden dienen de nestmogelijkheden voor gierzwaluwen worden 'hersteld'.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m² openbaar groen worden gerealiseerd. Dat houdt in dat 15 woningen x 75 m² = 1.125 m² volwaardig groen moet worden gerealiseerd. De ruimte tussen de blokken grondgebonden woningen en het appartementengebouw krijgen grotendeels een groene invulling. De oppervlakte groen is ca. 1.366 m². Daarmee wordt voldaan aan de groennorm. Het inrichtingsplan wordt verankerd aan de planregels.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: ten noordoosten van de planlocatie aan Lodderdijk 9 is een wasserij gelegen. Conform de richtafstandenlijst van de VNG dient dit bedrijf aangemerkt te worden als een bedrijf in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter. Omdat de afstand met het plangebied 65 meter bedraagt worden er geen milieueffecten verwachten;
- bodem: Bureau Archimil heeft een verkennend onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Op basis van het vooronderzoek is de locatie als "niet-verdacht" beschouwd. Na de sloop van de oude woningen en vóór de nieuwbouw wordt een verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en NEN5707 (asbest) uitgevoerd;
- externe veiligheid: o.b.v. de 'Risicokaart Brabant' liggen in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Voor de nieuwe woningen aan de Drossard Meijerstraat, Doctor Douvenstraat, Town Major Drakestraat, Burgemeester de Bekkerlaan, Lodderdijk en Sint-Annastraat blijkt dat de geluidbelasting op geen enkel toetspunt de richtwaarde van 48 dB overschrijdt;
 - o industrielawaai: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai;
- geur: er zijn geen veehouderijen in de omgeving gelegen. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 11 OuE/m³;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Stedenbouw: Goed Wonen heeft voor de planontwikkeling een interactief proces georganiseerd met omwonenden van het plangebied. Onder begeleiding van De Plannendokter hebben de huidige buurtbewoners een leidende rol gehad bij de vormgeving van hun omgeving. Dit alles heeft geleid tot een plan voor 21 grondgebonden woningen (waarvan 8 seniorenwoningen) en 29 appartementen. Het appartementengebouw kent een gelaagde opbouw van 3 tot 4 bouwlagen. De rijwoningen worden met de voorzijde naar het appartementengebouw georiënteerd. Achter de grondgebonden woningen én op het middenterrein worden parkeerkoffers gesitueerd. Het middenterrein krijgt verder een groene invulling. De Dr. Douvenstraat en Drossard Meijerstraat worden in het kader van de aanpak van de Presidentenbuurt eveneens heringericht.

Verkeer:

- ontsluiting: voor de doorstroming binnen de wijk en de aanpak van de Presidentenbuurt is het voornemen van de gemeente om eenrichtingsverkeer in te voeren in de buurt, ook op de Drossard Meijerstraat en de Dr. Douvenstraat;
- parkeren: conform gemeentelijke parkeernorm bedraagt de norm 1,6 pp per huurwoning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 80 parkeerplaatsen. O.b.v. de 35 bestaande woningen wordt geacht dat er al 56 parkeerplaatsen in de omgeving aanwezig te zijn.

Hierdoor resteert een eis van 24 nieuwe parkeerplaatsen op grond van de toe te voegen woningen.

Water: voor onderliggende planontwikkeling is een waterberging noodzakelijk van 850m³. Omdat het technisch niet mogelijk is om waterberging binnen het plangebied te realiseren is met de gemeente overeengekomen om de berging van het hemelwater mee te nemen bij de herinrichting van de openbare ruimte in de Presidentenbuurt. Daartoe wordt het hemelwater eerst geborgen in het plangebied middels een bak of buis en daar vastgehouden, waarna het geleidelijk naar het gemeentelijk rioolsysteem kan afstromen.

3.2.5 Maatschappelijke haalbaarheid

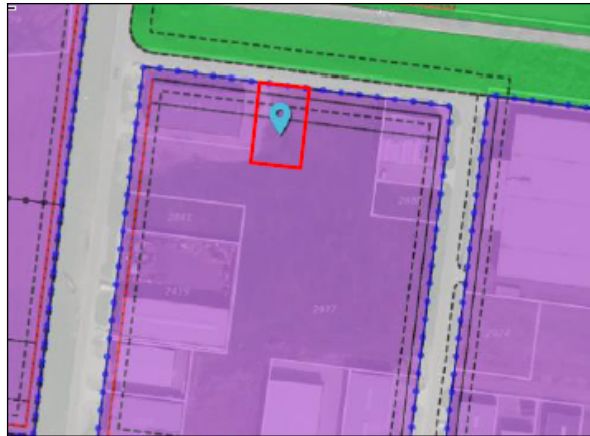
Alle omwonenden van het plangebied zijn uitgenodigd om deel te nemen aan de buurtbijeenkomsten geleid door de Plannendokter. Tijdens deze bijeenkomsten hebben de omwonenden hun wensen kenbaar kunnen maken en met maquettes hun inbreng kunnen leveren op het stedenbouwkundig ontwerp. De presentatie van het plan kon op instemming rekenen. Ter afronding van de omgevingsdialoog zal voorafgaand aan de planologische procedure nog een presentatie van het plan en de stand van zaken van het ontwerp worden gehouden.

3.3 IJzerzijk ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De beoogd koper van het perceel IJzerzijk ongen. in Gemert is voornemens om een sportruimte te realiseren op het bedrijventerrein Wolfsveld te Gemert. Omdat een sportruimte niet kan worden gezien als een bedrijf of als dienstverlening én omdat een sportruimte niet is opgenomen in de bijbehorende 'staat van bedrijfsactiviteiten' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen op bedrijventerrein Wolfsveld en kadastraal bekend als GMT00O2938.

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 25-6-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de realisatie van de sportruimte op het bedrijventerrein Wolfsveld kan worden beoordeeld als een 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro.

- verzorgingsgebied: het verzorgingsgebied is gericht op Gemert en de directe omgeving. In Gemert is momenteel één boksschool aanwezig, de kleinere kernen in de omgeving hebben deze voorziening niet. Mogelijk reikt de klantenkring verder naar grote kernen in de omgeving vanwege de individuele specifieke training welke in deze planontwikkeling gegeven wordt;
- behoefte: de bokssport is met haar verschillende varianten een steeds populairdere tak van sport geworden. Inmiddels zijn er minstens 60.000 mensen die aan deze vechtsporten doen. Ook het traditionele boksen is in populariteit gestegen en sinds 2005 verdubbeld naar 34.000 beoefenaars;
- locatiekeuze: vanwege de benodigde ruimte (o.a. bebouwing, infrastructuur en parkeergelegenheid), is er binnen nabijgelegen kernen geen ruimte beschikbaar voor realisering van deze planontwikkeling. De nu beoogde locatie betreft echter ook een locatie binnen bestaand stedelijk gebied.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij 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. De planontwikkeling voorziet in het faciliteren van nieuwe bedrijfsontwikkeling. Gelet op de ligging van het plangebied op een bestaand bedrijventerrein past de ontwikkeling binnen de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Een gemeente kan er voor kiezen vestiging op (aangewezen delen van) een bedrijventerrein toch toe te staan, maar dan geldt een motiveringsplicht waarom een dergelijke functie toegelaten wordt op (aangewezen delen van) een middelzwaar tot zwaar bedrijventerrein. Dit betekent dus dat in het geval vestiging op een bedrijventerrein de enige reële optie is, niet-direct aan een bedrijventerrein gebonden functies zo gesitueerd dienen te worden dat ze de bestaande en nog nieuw te vestigen bedrijven niet belemmeren in hun functioneren. In zo'n geval ligt bundeling van dergelijke functies in een hoek of langs de rand van een bedrijventerrein voor de hand en/of menging in een zone waar alleen lichte bedrijvigheid is toegestaan. Dat laatste speelt in dit geval. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: bedrijventerrein Wolfsveld in Gemert is één van de ontwikkellocaties binnen de gemeente en zal de komende periode ruimtelijk en functioneel ingevuld worden. De ruimtelijk-economische visie en uitvoering ligt vast in de Visie Bedrijventerreinen. De gemeente ontwikkelt het bedrijventerrein Smartpark Gemert op bedrijventerrein Wolfsveld om nu en in de toekomst voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven.

Visie Bedrijven(terreinen) Gemert-Bakel: met deze visie legt de gemeente de kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor het overgrote deel van de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. De visie doet naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen ook uitspraken over de locatiekeuze en profilering van nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. Mede in het belang van een verbetering van de in-en externe ontsluiting van bedrijventerrein Wolfsveld ten oosten van de Oost-Om is gekozen voor een uitbreiding van het bedrijventerrein. Het onderhavige plangebied is gelegen binnen deze uitbreiding. Eén van de beleidsuitgangspunten in de visie is het handhaven van de scheiding tussen grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid. Aan de oostzijde is tevens op enkele locaties ruimte voor kleinschaligere ontwikkelingen. De initiatiefnemer wil zich vestigen op één van deze locaties.

Bestemmingsplan: in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is het perceel bestemd als 'Bedrijf'. Een sportruimte past niet in de bestemmingsomschrijving van de bestemming. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied valt binnen 'Beeldkwaliteitsplan Wolfsveld 2010'. Hierin is een stelsel van afspraken gemaakt over de beeldkwaliteit waaraan een aanvraag omgevingsvergunning moet voldoen.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: volgens de gemeentelijke erfgoedkaart van de gemeente Gemert-Bakel ligt het plangebied binnen een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. Reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', waarbinnen het onderhavige plangebied is gelegen, is al op basis van destijds uitgevoerd archeologisch onderzoek geconstateerd dat er vanuit archeologie geen belemmeringen zijn voor dat bestemmingsplan.

Cultuurhistorie: in het plangebied liggen geen rijks-of gemeentelijke monumenten. Op enige afstand zijn enkele monumenten te vinden, maar de beoogde ontwikkeling zal geen negatieve effecten hebben op het behoud van deze monumenten.

Flora en fauna: de functiewijziging van de reeds toegestane bedrijfsbebouwing heeft geen consequenties voor flora en fauna. Er zijn dus geen belemmeringen op basis van de Wet natuurbescherming.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: de richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die het bedrijf (of andere milieubelastende functie) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie). De beoogde projectlocatie valt niet binnen een milieuzonering, waardoor geen belemmeringen te verwachten zijn. Een sportzaal is volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf/voorziening dat/die behoort tot de milieucategorie 2 met een grootste (meest bepalende) afstand van 30 meter vanwege geluid. Binnen deze afstand tot het bedrijf zijn geen geluidgevoelige functies (woningen) gelegen en/of toegestaan.
- bodem: naar aanleiding van eerder uitgevoerd bodemonderzoek is reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' geconcludeerd dat de kwaliteit van bodem en grondwater geen belemmering vormt voor dat bestemmingsplan. Die conclusie is onverkort van toepassing op de onderhavige omgevingsvergunning, aangezien het voornamelijk een functiewijziging betreft binnen reeds toegestane bouw mogelijkheden;
- externe veiligheid: de Risicokaart Nederland toont de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes). Daaruit blijkt dat in de omgeving van het project geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd. Een nadere toetsing aan het aspect externe veiligheid is niet aan de orde;
- geluid: een bedrijfsgebouw ten behoeve van een sportruimte is geen geluidgevoelig object. Nader onderzoek op dit punt is daarom niet noodzakelijk;
- geur: het aspect geur vormt geen belemmering voor de onderhavige omgevingsvergunning. In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen die door de beoogde ontwikkeling worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Verkeer:

- ontsluiting: volgens de 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie van het CROW' (Publicatie 317) moet worden uitgegaan van minimaal 12,0 en maximaal 14,3 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo voor een sportzaal en minimaal 7,9 en maximaal 9,6 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m² bvo voor een kantoorruimte. Dit betekent dat rekening moet worden gehouden bij een sportzaal van 250 m² met minimaal 30 en maximaal 35,8 verkeersbewegingen per etmaal en voor het kantoor van 120 m² met minimaal 9,5 en maximaal 11,5 verkeersbewegingen per etmaal, totaal zorgt dit voor minimaal 39,5 en maximaal 47,3 verkeersbewegingen per etmaal;
- parkeren: in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 is bepaald dat voor een sportzaal een parkeernorm geldt van minimaal 2,7 parkeerplaatsen per 100 m² bvo en voor de kantoorruimte geldt een minimum van 2,3 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Dit betekent dat rekening gehouden moet worden bij een sportzaal van 250 m² met minimaal 7 parkeerplaatsen en bij een kantoorruimte van 120 m² met minimaal 3 parkeerplaatsen. Totaal zijn er voor onderhavig initiatief 10 parkeerplaatsen nodig.

Water: in de beoogde ontwikkeling is opgenomen dat het schone regenwater afgekoppeld van de riolering wordt afgevoerd. Het bedrijf wordt hiervoor aangesloten op het bestaande watersysteem voor het bedrijventerrein. Het totaal aan verhard terrein zal niet toenemen ten opzichte van het bepaalde in het bestemmingsplan. De ontwikkeling die deze

omgevingsvergunning zal toelaten zal daardoor geen negatieve effecten hebben op het bestaande watersysteem.

3.3.5 Maatschappelijke haalbaarheid

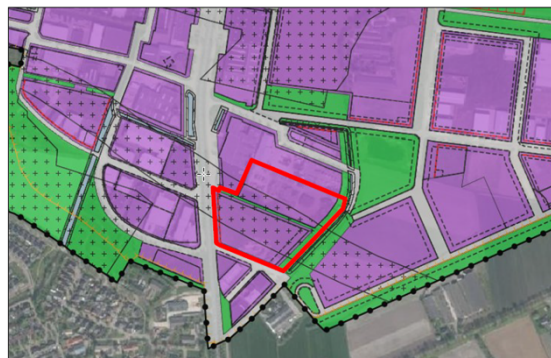
Conform de zorgvuldige dialoog van de gemeente zijn de eigenaren van de omliggende percelen aangeschreven. Tot op heden zijn er geen reacties ontvangen.

3.4 Oost-Om ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

T.b.v. de vestiging van een aannemersbedrijf en de mogelijke uitgifte van de rest van het kavel, dienen 2 percelen worden samengevoegd. Omdat de bestaande groenstroken de uitgifte van de nieuwe bedrijfskavels belemmeren worden deze (gedeeltelijk) gewijzigd naar 'bedrijf' én worden de gescheiden bouwvlakken samengevoegd tot één bouwvlak. Daarnaast komen de huidige planologische mogelijkheden voor een milieustraat en GFT- composteringsinrichting te vervallen. Op het nieuwe bedrijfsperceel zullen bedrijfsactiviteiten tot maximaal milieucategorie 3.2 worden toegestaan. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 1327 en 1965, is gelegen in het zuiden van het bedrijventerrein Wolfsveld, ten oosten en grenzend aan de Oost-Om. Het plangebied wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door bedrijfsbebouwing gelegen binnen het bedrijventerrein, aan de oostzijde door de Wolfsboscheweg en aan de westzijde door de Oost-Om.

3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 19-03-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling is aan te merken als een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro. De 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' voorziet in een behoefte aan bedrijfskavels en is daarnaast gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied'. Daarmee past het initiatief binnen de kaders van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structuurenkaart is het plangebied gedeeltelijk aangeduid als 'Kernen in het landelijk' en als 'Gemengd landelijk gebied'. De planontwikkeling voorziet in het faciliteren van nieuwe bedrijfsontwikkeling. Gelet op de ligging van het plangebied aan de rand van een bestaand bedrijventerrein past de ontwikkeling binnen de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in het landelijk gebied' en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. De planontwikkeling voldoet aan de provinciale regels voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Met het verdwijnen van de compostering is sprake van een kwaliteitsverbetering op het Smartpark. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: in de Structuurvisie+ opgenomen dat de bedrijventerreinen Wolfsveld (Gemert) en Bolle Akker (Bakel) heeft ontwikkeld om voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven. Met de planontwikkeling wordt ruimte geboden aan deze ontwikkelingsbehoefte door uitbreiding van het areaal aan bedrijfspercelen. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Visie Bedrijven(terreinen): het bestaande bedrijf Haval wenst ter plaatse uit te breiden en wenst hiervoor gebruik te maken van een deel van de vrijkomende ruimte voor nieuwe bedrijfsontwikkeling. Het is voor de gemeente Gemert-Bakel van belang dat Haval behouden blijft voor de gemeente. De firma Huisman uit Gemert is voornemens om een nieuwe bedrijfshal te bouwen die gedeeltelijk op het perceel van de gemeentelijke groen-compostering komt te staan. De firma Huisman huurt nu een bedrijfspand aan de Zandstraat in De Mortel. Het huurcontract loopt af, Huisman wil zich vestigen op Smartpark. De gemeente wenst een aantrekkelijke woon en werkgemeente te zijn en de verplaatsing van Huisman is wenselijk omdat daarmee niet alleen het bedrijf blijft behouden, maar ook de werkgelegenheid van ca. 80 arbeidsplaatsen, waarvan het grootste deel uit Gemert komt. Daarnaast leveren verschillende Gemertse bedrijven aan Huisman, waaronder Heftruck Service Gemert, Smits Isolatieglas, Haegens, Kleijnra, Mastermate, Jos Maas etc. Indien verhuizing niet mogelijk is, bestaat de kans dat Huisman zich buiten de gemeente zal vestigen. De onderhavige verplaatsing draagt daarmee concreet bij aan het vestigingsklimaat voor bedrijven in deze gemeente. De planontwikkeling past daarmee binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Bestemmingsplan: het plangebied is gelegen binnen de werkingssfeer van de bestemmingsplannen "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". De gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Groen', 'Bedrijf' en 'Bedrijf - 4' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

- de voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. bedrijfsactiviteiten die genoemd staan in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 van de Lijst van bedrijfsactiviteiten;
- de voor 'Bedrijf - 4' aangewezen gronden zijn o.a. bestemd voor een milieustraat voor het aanvoeren, afvoeren, inzamelen, sorteren, herstellen en opslaan van afvalstoffen van particulieren alsmede kleinschalig bedrijfsafval en een inrichting voor het composteren van GFT-afval en groenafval.

Welstandsnota: ten behoeve van de beeldkwaliteit op het bedrijventerrein Wolfsveld 2010 is in september 2010 het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' opgesteld. Dit plan blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: voor de beoogde planontwikkeling is een archeologisch bureauonderzoek en een verkennend booronderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat dubbelbestemming Waarde – Archeologie op het noordelijke deel van het plangebied geprojecteerd dient te worden.

Cultuurhistorie: op de gemeentelijke erfgoedkaart zijn voor dit gebied geen bijzonderheden aangeduid.

Flora en fauna: uit de bevindingen van de QuickScan blijkt dat bij uitvoering van de ingreep mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten als vleermuizen (vliegroutes) en marterachtigen (jachtterrein en verblijfsplaatsen). Nader onderzoek naar

vleermuizen en marterachtigen is thans in uitvoering. De resultaten hiervan worden te zijner tijd opgenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

Groen: aan de oostzijde van het plangebied is een brede groenstrook aanwezig. Van de groensingel wordt circa 5 meter bij het areaal aan bedrijfspercelen gevoegd. De resterende 10 meter is voldoende breed om te voorzien in de landschappelijke inpassing en om de bestaande landschappelijke en groene waarden te respecteren. De groenstrook zal daarbij bestaan uit een 7 meter brede strook met beplanting en een niet-verharde onderhoudsstrook van 3 meter ten behoeve van de waterloop.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: ten behoeve van bedrijfsontwikkeling mogen ter plaatse bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 3.2 zich vestigen. Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 100 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen. Nabij het plangebied bevinden zich enkele gevoelige bestemmingen:

Gevoelige bestemming	Locatie	Aan te houden richtafstand	Afstand tot plangebied
Bestemming 'Wonen'	Groeskuilen 118	100 meter	118 meter
'bedrijfswoning'	Wolfsboscheweg 11	100 meter	63 meter

Uit bovenstaand tabel blijkt dat kan niet worden voldaan aan enkele richtafstanden.

Aangezien het plangebied echter is gelegen op een gezoneerd industrieterrein, worden de woningen die zelf niet op het bedrijventerrein zijn gelegen, maar wel vallen binnen de 50 dB(A) contour, al beschermd door deze contour. Ongeacht het planvoornemen wordt er altijd voldaan aan een geluidsbelasting van maximaal 50 dB(A), zodat een goed woon en leefklimaat wordt gewaarborgd in deze woningen. Gevoelige bestemmingen op een gezoneerd industrieterrein krijgen geen geluidbescherming tegen inrichtingen. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan;

- bodem: het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan;
- externe veiligheid: de dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting waar giftige stoffen worden opgeslagen aan de Scheiweg 26 te Gemert. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 350 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een PR 10-6 risicocontour. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- geluid/ wegverkeerslawaai: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet nodig;
 - o geur: het plangebied is gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 7-13 ouE/m³. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur;
 - o luchtkwaliteit: er kan wordt gesteld dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de realisatie van een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit;
- Vormvrije mer: uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat de gevolgen voor de omgeving minimaal zijn er er geen mer-procedure hoeft te worden doorlopen.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt ontsloten via de Wolfsboscheweg en de Oost-Om. Aan de Wolfsboscheweg wordt voor Huisman Gemert voorzien in een inrit voor het laad/losverkeer. Deze inrit is thans feitelijk aanwezig en wordt gebruikt ten behoeve van de bestaande compostering. Voor de uitbreiding van Haval wordt voorzien in een nieuwe inrit vanaf de parallelweg van de Oost-Om. Het aantal verkeersbewegingen neemt, gelet op de beperkte vergroting van het bouwperceel, niet significant toe;

- parkeren: voor de ontwikkeling van Huisman Gemert zijn conform de gemeentelijke parkeernota 119 parkeerplaatsen nodig. Vooralsnog voorziet het bouwplan in 69 parkeerplaatsen, exclusief 8 werkboxen voor het stallen van de bedrijfsbussen. Dit aantal is gebaseerd op de werkelijke parkeerbehoefte zoals deze door Huisman wordt ervaren. Thans beschikt Huisman over een perceel van circa 2,1 ha. waarbij het over 45 parkeerplaatsen beschikt. In de nieuwe situatie is sprake van een toename van het perceeloppervlakte met circa 30%. Als de parkeercapaciteit op het huidig terrein van Huisman toeneemt met 30% dan zijn in de toekomstige situatie circa 60 parkeerplaatsen nodig. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein. Aan het college van Burgemeester en wethouders zal worden verzocht om ontheffing te verlenen van de parkeerbeleidsnota. Daarbij wordt er een vorm van garantie afgesproken zodat ook in de praktijk eventuele tekorten kunnen worden opgevangen. Deze afspraken worden vastgelegd als voorschrift bij het verlenen van de ontheffing. De gemaakte afspraken worden vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

Water: in het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is voor bedrijventerrein Wolfsveld de beschikbare bergingscapaciteit bepaald. Vanwege wijziging in de verkaveling, het wegvallen van één van de bergingsvoorzieningen en strenger beleid vanuit het Waterschap, is voor een deel van het bedrijventerrein de benodigde bergingscapaciteit opnieuw berekend. Uit de waterupdate blijkt dat in de huidige situatie de bergingscapaciteit van de voorzieningen 5.173 m³ bedraagt. De huidige behoefte bedraagt echter 8.210 m³. Daarbij is voorzien dat onderhavig plangebied voor 100% wordt verhard. Binnen het bedrijventerrein is in de door gemeente Gemert-Bakel aangegeven zoekgebieden 9.908 m³ waterberging beschikbaar. Ten behoeve van de verdere ontwikkeling van het bedrijventerrein is aldus voldoende ruimte voor waterberging beschikbaar.

3.4.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Conform de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zijn de eigenaren van de omliggende percelen geïnformeerd. Tot op heden zijn er geen bezwaren bekend.

3.5 Pandelaar 14 - 16 in Gemert (ontwikkellocatie)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft het plan om het perceel achter Pandelaar 14-16 te herontwikkelen. De twee woningen aan de straatzijde worden verbouwd tot één woning. Alle voormalige bedrijfsgebouwen en bijgebouwen op het terrein (totaal 450m²) worden gesloopt en vervangen door één vrijstaande woning met bijbehorende tuin en achtererf. Tevens komt hiermee de bestaande maatschappelijke bestemming te vervallen. Omdat de bouw van de nieuwe woning strijdig is met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan nodig.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt achter Pandelaar 14-16, in het westen van de bebouwde kom van Gemert en op de overgang naar het buitengebied. De Gernerste dorpskern loopt via de straat Kruiseind over in de straat Pandelaar. Het achterste deel van het plangebied is bereikbaar via de Kopperegang.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 30-10-2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling omvat de verbouwing van 2 woningen tot 1 woning. Daarnaast wordt er 1 nieuwe woning gebouwd. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'Kernen in het landelijk'. Hierbij 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. De ontwikkeling betreft een inbreidingslocatie. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is 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. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. De planontwikkeling betreft een vorm van inbreiding waarbij de woningen wordt ontsloten op bestaande infrastructuur.

Woonvisie en woningbouwprogramma: in de planontwikkeling worden 2 verouderde kleine woningen (waarvan 1 vergund en de ander al jaren in gebruik als woning) verbouwd tot 1 woning. Tevens worden de achtergelegen verouderde bijgebouwen gesloopt en wordt op die plek een nieuwe woning gebouwd. Voor het toevoegen van 1 woning is ruimte in het woningbouwprogramma. Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Stedelijke gebieden, april 2013' is het perceel bestemd als 'Maatschappelijk' en 'Wonen'. Op het grootste deel van het plangebied ligt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Tevens heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - bijenkorf - molenbiotop 2'. In het oosten van het plangebied ligt de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - langzaam verkeer'. Het toevoegen van woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Bovendien wordt met het plan verkeer- en verblijfsgebied toegevoegd aan het plan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in welstandszone 2.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: de planlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hiervoor geldt een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Hier mogen geen ingrepen plaatsvinden groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. In het geval van onderhavig initiatief zijn zowel de sloop als de nieuwbouw niet groter dan 2.500 m². De ontwikkeling kent geen belemmeringen ten aanzien van archeologie.

Cultuurhistorie: omdat de nieuwe woning aan de Kopperegang (=historische kerkpad) wordt gesitueerd wordt de functie als wandelpad beter benut.

Flora en fauna: voor de planontwikkeling is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot ecologie mits rekening wordt gehouden met de mitigerende maatregelen.

Groen: voor de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt voldaan aan de groennorm middels een beplantingsplan. De beplanting met bomen en struiken versterken de zichtlijn vanuit de woning naar het open buitengebied.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gesitueerd. Zie hiervoor onder 'geur'. Voor de overige aspecten van milieuzonering geldt een maximale richtafstand van 50 meter. Hieraan wordt voldaan;
- bodem: i.v.m. de aanwezigheid van zware metalen en asbest dient voor de afgifte van de omgevingsvergunning een door het bevoegd gezag (= provincie Noord-Brabant) goedgekeurd saneringsplan of BUS-melding te worden overlegd;
- externe veiligheid: uit 'Risicokaart Brabant' blijkt dat ten zuidwesten van het plangebied op ± 1000m een buisleiding loopt. Deze afstand is dermate groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze leiding ligt;
- geluid, wegverkeerslawaai: het plangebied ligt aan de Pandelaar, een 50 km-weg. Met de verbouwing van 2 woningen tot 1 woning wordt geen geluidsgevoelig object toegevoegd.

Wat betreft de nieuw te realiseren woning is op onderstaande afbeelding te zien dat op deze locatie wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB;

- geur:
 - o achtergrondbelasting: op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 11 OuE/m³;
 - o voorgrondbelasting: aan de Pandelaar 30 ligt een agrarisch bedrijf met odeur units en vaste afstanden. Bij voorkeur moeten nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd buiten de 100 meter contour. De nieuwe woning ligt echter op ± 90 meter van het emissiepunt. Omdat sprake is van een overbelaste situatie én omdat de achtergrondbelasting laag is, kan er afgeweken worden van de minimale afstandseis. Bovendien zijn er reeds woningen die op kortere afstand van het agrarisch bedrijf liggen;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Molenbiotoop: ter bescherming van de molen De Bijenkorf wordt aan de omgeving van de molen een bouwbeperking opgelegd d.m.v. een vrijwaringszone.

Oude akkers: met deze ontwikkeling wordt gebouwd worden op een oude akker. Hoewel dit is toegestaan dient er wel zorgvuldig met oude akkers worden omgegaan. Voor dit plangebied worden weinig bezwaren gezien vanuit cultuurhistorie en oude akker omdat de openheid van het landschap al grotendeels verstoord is door de bouw van het nieuwe woonwijkje Mickershof. Tevens ligt het plangebied aan de rand van de bebouwingsconcentratie waardoor de openheid ook niet verder wordt aangetast.

Stedenbouw en beeldkwaliteit:

Uitgangspunten nieuwe woning:

- de woning mag niet hoger worden dan één bouwlaag met een kap;
- de voorzijde van de woning dient op de Pandelaar te worden gericht;
- de voorgevel dient meer dan 5 meter uit de nieuwe erfgrens te worden gerealiseerd én niet te dicht op het achterste deel van het perceel van Pandelaar 12;
- de zijgevel van de woning dient 3 meter uit de erfgrens langs de Kopperegang te worden gebouwd;
- de woning dient uitgevoerd te worden met een kap in langgerekte in de vorm van een zadeldak;
- de woning dient mogelijk met een rieten dak te worden uitgevoerd;
- de woning dient in hout of steen te worden uitgevoerd;
- de woning dient in gedekte kleuren te worden uitgevoerd
- bijgebouwen dienen ondergeschikt te zijn aan de woning;

Uitgangspunten te vervangen woning:

- de bestaande gevelopbouw dient te worden gerespecteerd;
- de gevels dienen uitgevoerd te worden met donkerkleurige baksteen;
- de woning dient te worden voorzien van antracietkleurige dakpannen.

Verkeer:

- ontsluiting: de ontsluiting blijft lopen via de bestaande inrit. Deze inrit is naar achteren toe verbreed zodat ruimte ontstaat voor parkeren op eigen erf en voor het manoeuvreren. De Kopperegang blijft als pad gehandhaafd;
- parkeren: conform gemeentelijke parkeernorm bedraagt de norm voor een vrijstaande koopwoning 2,3 parkeerplaatsen en voor een halfvrijstaande koopwoning 2,2 parkeerplaatsen (rest bebouwde kom Gemert en Bakel). Hiermee is de totale

parkeerbehoefte afgerond 5 parkeerplaatsen. Bij de woningen is voldoende ruimte om op eigen terrein te parkeren.

Water: in totaal is er in de toekomstige situatie een verhard oppervlakte van circa 635 m². Als gevolg hiervan een waterberging van ($635 * 0,06 =$) 38,1 m³ noodzakelijk. Aangezien er voldoende mogelijkheden zijn om op eigen terrein in de benodigde waterberging te voorzien, wordt het plan uitvoerbaar geacht.

3.5.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Conform de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zijn de eigenaren van de omliggende percelen geïnformeerd. Tot op heden hebben 2 omwonenden verzocht het inrichtingsplan te wijzigen. Men verzoekt om de bomen in de achtertuin te laten vervallen. Daarnaast vraagt men om een passende erfafscheiding.

3.6 Verkoop diverse reststroken (actualisatie)

3.6.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

In het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' zijn de afgelopen periode door de gemeente 10 reststroken verkocht aan bewoners. De verkochte stroken zijn niet van structurele betekenis voor de bestaande groen- en of verkeerstructuur.

In voornoemd pilotproject is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt. De meeste stroken beschikken momenteel over de bestemming 'groen' of 'verkeer-verblijfsgebied' en zullen (veelal) gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om hier zogenaamde bijbehorende bouwwerken op te richten, hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan, dan wel vergunningsvrij. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak dan ook meestal niet aan de orde. Enkel in de gevallen waar dit wel wenselijk is, of waar uitbreidingsmogelijkheden van bebouwing in zijn geheel niet wenselijk is, zal dat stedenbouwkundig nader worden gemotiveerd.

- Plangebied**

Het plangebied betreft het aanpassen van totaal 10 reststroken.

	Adres	Hoofdbestemming Oud	Hoofdbestemming nieuw	Bouwvlak aanpassen
1.	Auerschootseweg 48 Bakel	Groen en verblijfsgebied	Bedrijf - A	Nee
2.	Bergroosstraat 19 Bakel	Verblijfsgebied	Wonen	Nee
3.	Binnenveld 7 Milheeze	Verblijfsgebied	Bedrijf - B	Nee
4.	Deken v.d. Heuvelstraat 95 Gemert	Groen	Wonen	Nee
5.	Houtwal 15 Gemert	Groen	Wonen	Nee
6.	Kattestart 28 Gemert	Verblijfsgebied	Wonen	Nee
7.	Nieuwe Uitleg 49 Bakel	Groen	Wonen	Nee
8.	Wilhelminalaan 9 Gemert	Verkeer - verblijfsgebied	Wonen	Nee
9.	Wilhelminalaan 36 Gemert	Verblijfsgebied	Wonen	Nee
10.	Willemstraat 46 Bakel	Verkeer - verblijfsgebied	Wonen	Nee

3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

De verkoop van elke reststrook is separaat voorgelegd aan het college.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart zijn de locaties aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij geldt dat verstedelijking moet voldoen

aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat én eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): de locaties zijn 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 kleinschalige aanpassingen zijn er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015: met deze planontwikkeling worden geen woningen toegevoegd. Het verkopen van de reststroken heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt.

Bestemmingsplan: om de gebruiksmogelijkheden van de overige reststroken aan te passen aan het gewenste gebruik is een herziening van de diverse bestemmingsplannen op onderdelen noodzakelijk;

Beeldkwaliteitsplan: voor onderliggend ontwikkeling zijn diverse plannen van toepassing.

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Per reststrook is bekeken wat de vigerende bestemming is en of het bezwaarlijk zou zijn om de bestemming te wijzigen. Zo is alleen tot verkoop overgaan als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de omgeving in ruimtelijk opzicht en de verkeerskundige situatie niet onevenredig verslechterd. Ruimtelijk gezien zijn er dan ook geen bezwaren.

Archeologie en cultuurhistorie: alle dubbelbestemmingen zoals de waarden archeologie en cultuurhistorie worden onverkort overgenomen. Hetzelfde geldt voor gebiedsaanduidingen met betrekking tot de diverse molenbiotopen. Er zijn zodoende vanuit deze aspecten geen belemmeringen;

Flora en fauna: vanwege de voorgestane bestemmingswijzigingen en (in een aantal gevallen) verruiming van de bouw mogelijkheden wordt er niet overgegaan tot de sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn niet aan de orde;

Kabel en leidingen: over de verkochte reststroken liggen geen hoofdleiding/-kabels waardoor het vrij te gebruiken is.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op het plangebied. Daarbij maakt het bestemmingsplan zelf geen milieubelastende functies mogelijk waardoor de afstand tot omliggende bestaande geluidgevoelige functies wordt vergroot. Er zijn geen belemmeringen aan de orde.
- externe veiligheid: Het onderhavig bestemmingsplan maakt geen toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavig bestemmingsplan niet in de weg;
- geluid: Met het onderhavig bestemmingsplan worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;

- geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken omdat in alle gevallen al woningen aanwezig zijn. Geur vormt daarmee geen belemmering;
- luchtkwaliteit: Gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Water: het betreft reststroken die geen deel uitmaken van “vloeivelden” bij uitstroomvoorziening van hemelwaterstelsels of onderhoudsstroken voor watergangen.

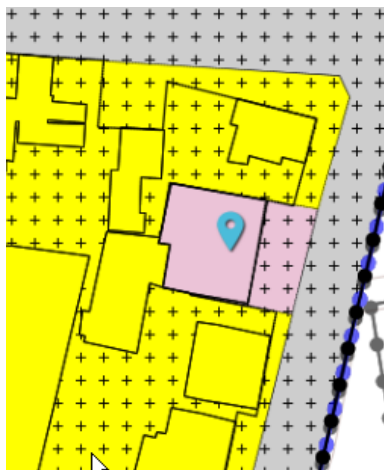
3.6.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Omdat sprake is van eerder gesloten koopovereenkomsten is de toepassing van de ‘spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog’ niet van toepassing. Het ontwerp van het bestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende instanties. Daarnaast zal het ontwerp van het bestemmingsplan ‘de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

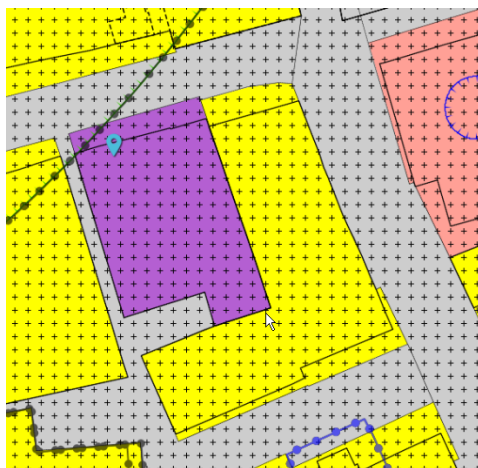
3.7 Verwerken gebruikswijzigingen diverse locaties a.g.v. gevoerde procedure kruimelgevallen

3.7.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de Molenakkerstraat 94 in Gemert heeft eerder een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) ingediend om de bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar 'Wonen'. De eigenaar van de Nieuwe Uitleg 3 in Bakel heeft eerder een aanvraag omgevingsvergunning afwijken bestemmingsplan (artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo) én een omgevingsvergunning bouwen (artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo) ingediend t.b.v. de realisatie van een zwembad. In het onderliggende bestemmingsplan worden deze verleende beschikkingen verwerkt.



Molenakkersstraat 94 in Gemert



Nieuwe Uitleg 3 in Bakel

• Plangebied

Het plangebied betreft de aanpassing van 2 (deelplan)locaties.

	Adres	Soort plan	Bestemming oud	Bestemming nieuw
1.	Molenakkersstraat 94 Gemert	Beschikking verleend	Kantoor	Wonen
2.	Nieuwe Uitleg 3 Bakel	Beschikking verleend	Verkeer - verblijfsgebied	Verkeer - verblijfsgebied

- Molenakkersstraat 94 in Gemert: met het verlenen van deze beschikking is de bestemming 'Kantoor' omgezet naar 'Wonen'. Omdat het pand in een woonstraat ligt is een omzetting naar een woonbestemming als passend beoordeeld. De ruimtelijke impact heeft geen nadelige gevolgen voor de omgeving;
- Nieuwe Uitleg 3 in Bakel: met het verlenen van deze beschikking is de realisatie van een zwembad toegestaan. Met de herziening van het bestemmingsplan worden de bestaande rechten van de verleende omgevingsvergunning overgenomen.

3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

De beschikking van Nieuwe Uitleg 3 in Bakel is op 25 september 2017 verleend door het college van burgemeester en wethouder. De beschikking van Molenakkerstraat 94 is op 1 mei 2018 verleend door het college van burgemeester en wethouder.

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart zijn beide locaties aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat én eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. Omdat sprake is van kleinschalige aanpassingen zijn er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): de locaties zijn 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 kleinschalige aanpassingen zijn er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. De planontwikkeling betreft een herstelactie van eerder toegekende rechten.

Woonvisie 2009-2015: met deze planontwikkeling worden geen nieuwe woningen toegevoegd en heeft daarom geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan:

- Molenakkerstraat 94 Gemert: in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert' is het perceel bestemd als 'Kantoor';
- Voor de Nieuw Uitleg 3 Bakel: in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Bedrijf-B' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.

3.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Bijbehorende documenten (bijv. de beschikkingen) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

3.7.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Omdat sprake is van eerder verleende beschikkingen is de toepassing van de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' niet van toepassing. Het ontwerpbestemmingsplan wordt conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg verzonden naar de betreffende instanties. Daarnaast zal het ontwerp van het bestemmingsplan 'de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen, waarbij het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken ter visie wordt gelegd. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen.

3.8 Weerij 8 in Gemert (ontwikkellocatie)

3.8.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Ten noorden van het perceel Weerij 8 in Gemert is een groenstrook gesitueerd. T.b.v. de verkoop van dit perceel is de gemeente voornemens om de aangrenzende groenstrook toe te voegen aan het bedrijfskavel. Om de bestemming te wijzigen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied, gelegen in het uiterste zuidwesten van het bedrijventerrein Wolfsveld, heeft oppervlakte van circa 243 m² en bestaat uit bomen en andere groenstructuren. De locatie ligt ingeklemd tussen de bedrijfspervenken gelegen aan de Weerij 8 en de Dommel



3.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 3-3-2015 heeft het college van burgemeester ingestemd met de realisatie van een bestemmingsplan waarbij ter plaatse van het perceel GMT00O2942 de groenstrook zou worden omgezet naar een bedrijfskavel. Omdat dit bestemmingsplan niet als zodanig is vastgesteld, wordt deze wijziging in het onderliggende bestemmingsplan verwerkt.

3.8.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: uit de wetstekst en de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat indien de 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' buiten 'bestaand stedelijk gebied' is gelegen, de verantwoording in het ruimtelijke besluit een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De planontwikkeling is gelegen binnen het 'bestaand stedelijk gebied' van Gemert. De "ladder" hoeft niet verder te worden doorlopen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat én eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. De planontwikkeling voorziet in het toevoegen van een nieuw bedrijfskavel. Gelet op de ligging van de beoogde bedrijfskavel aan de rand van een bestaand bedrijventerrein past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied. De planontwikkeling is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. De planontwikkeling voorziet in een vergroting van een bestaand bedrijfspervcel met 243 m² zonder dat extra bouwmogelijkheden of ruimere vestigingsmogelijkheden worden toegekend. Dit betreft een wijziging op detailniveau en behelst geen dusdanige uitbreiding of ontwikkeling die afgestemd dient te worden in het regionaal ruimtelijk overleg. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: in de Structuurvisie+ opgenomen dat de bedrijventerreinen Wolfsveld (Gemert) en Bolle Akker (Bakel) heeft ontwikkeld om voldoende ruimte te kunnen bieden aan de ontwikkelingsbehoefte van bedrijven. Met de planontwikkeling wordt ruimte geboden aan deze ontwikkelingsbehoefte door uitbreiding van het areaal aan bedrijfspercelen. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Visie Bedrijven(terreinen): deze visie onderschrijft dat de gemeente ernaar streeft alle aanwezige bedrijven in Gemert-Bakel de mogelijkheid te bieden om zich in Gemert-Bakel te vestigen en zich daar te kunnen (blijven) ontwikkelen.

Bestemmingsplan: binnen het geldende bestemmingsplan Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is het perceel bestemd als 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Welstandsnota: het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief.

3.8.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Alle aangehaalde onderzoeken en documenten (bijv. de ruimtelijke onderbouwing) zijn als bijlagen toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting. De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij een bodemverstoring met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: het plangebied is gelegen nabij een op de gemeentelijke erfgoedkaart aangeduide 'oud gehucht' en een 'cultuurhistorisch waardevol gehucht'. Omdat met de planontwikkeling geen wijzigingen worden aangebracht aan de ter plaatse gelegen bebouwing, wegenstructuur of aanzicht, vormt het planvoornemen geen belemmering.

Flora en fauna: voor de planontwikkeling is een QuickScan uitgevoerd naar de mogelijk in het plangebied aanwezige flora en fauna. Hierin wordt geconcludeerd dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. In algemene zin moet de Zorgplicht wel in acht worden genomen.

Groen: het stuk groen is op de visiekaarten voor het bedrijventerrein niet aangeduid als structuurbepalend element. Aan de oorspronkelijke groenstrook tussen de omliggende bedrijfspercelen is bij andere percelen ook al een andere invulling gegeven (bijvoorbeeld parkeren). Het betreft een klein oppervlak groen wat voor de onderhoud hoge kosten met zich meebrengt.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: enkele richtafstanden worden conform de VNG handreiking niet gehaald. Het betreft ten eerste de richtafstand tot de bestemming 'Wonen' voor locatie Lodderdijk 37. Hierbij is gemeten vanaf de grens van het plangebied tot de relevante bestemming. Bij het meten is in acht genomen dat de woonbestemming reeds wordt verkleind door een separate ontwikkeling, namelijk die van de toevoeging van een bedrijfskavel ter hoogte van waar thans gedeeltelijk de woonbestemming is gelegen. Evenzeer kan niet aan de richtafstand worden voldaan. Voor wat betreft onderhavige ontwikkeling geldt echter dat deze geen toevoeging van bedrijvigheid mogelijk maakt. Het plangebied zal immers deel uit gaan maken van een bestaand bedrijfskavel. Van splitsing in meerdere kavels is geen sprake. In onderhavig geval betreft de ontwikkeling enkel een

uitbreiding, zonder dat bedrijvigheid uit een zwaardere milieucategorie wordt toegestaan. Gelet op het feit dat reeds sprake was van een overschrijding, dat andere bedrijvigheid op kortere afstand is gelegen tot de woonbestemming en dat niet meer bedrijven worden toegestaan dan reeds het geval, wordt de overschrijding van de richtafstand acceptabel geacht. Aan de richtafstand tot de aanduiding 'bedrijfswoning' ter hoogte van de Dommel 35 wordt eveneens niet voldaan. Er was reeds sprake van een overschrijding van de richtafstand. In de directe omgeving van deze bedrijfswoning bevinden zich diverse reeds bestaande bedrijfskavels. De bijbehorende richtafstanden vertonen reeds een overlap met de bedrijfswoning aan de Dommel 35. Gelet op de onderhavige beperkte overschrijding van de richtafstand, wordt een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse niet verwacht. Een goed woon- en leefklimaat blijft gewaarborgd;

- bodem: uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling;
- externe veiligheid: de dichtstbijzijnde inrichting met een potentieel veiligheidsrisico betreft een inrichting waar giftige stoffen worden opgeslagen aan de Scheiweg 26 te Gemert. De grens van de inrichting ligt op een afstand van circa 490 meter tot het plangebied. Er is geen sprake van een PR 10-6 risicocontour. Gelet op de ruime afstand van het plangebied tot de inrichting zijn er geen gevolgen wat betreft externe veiligheid inzake het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet benodigd;
 - o industrielawaai: het betreft een bedrijventerrein. Conform de zonering van de milieuaspecten wordt niet geheel voldaan aan de richtafstanden. Echter gezien de geringe overschrijdingen van de richtafstanden, wordt een verslechtering van het woon- en leefklimaat niet verwacht;
- geur: het plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 ouE/m³. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar verblijfklimaat kan dit positief worden bevestigd. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur;
- luchtkwaliteit: geconcludeerd wordt dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de realisatie van een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit;

Natuur: gelet op de aard van de planontwikkeling is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft daarom met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten.

Stedenbouw: de wijziging is voorstelbaar omdat onderhoud aan de groenstrook wordt thans namelijk bemoeilijkt en behoud van de groenstrook heeft bovendien geen waarde als inpassing van de bedrijvigheid, nu deze alleen zichtbaar is vanaf de achterzijde van de bedrijfskavels.

Verkeer:

- ontsluiting: grenzend aan het plangebied is recent voorzien in een ontsluitingsroute;
- parkeren: gelet op de beperkte vergroting van de bedrijfskavel aan de Weerij 8, is er geen sprake van de wijziging in de parkeerbehoefte. Indien binnen de bedrijfskavel sprake is van verandering van functie, dient ten tijde van een eventuele aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' concreet inzichtelijk te moeten worden

gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt.

Water: de vergroting van het perceel bedraagt circa 243 m². Thans is het plangebied onverhard. De verhardingstoename blijft, gelet op de grootte van het plangebied, ruim onder de 2.000 m². Daarmee bestaat er geen noodzaak voor retentie als verplicht door het waterschap. Ten behoeve van berging van hemelwater zal worden aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen voor hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein. Het afvalwater zal worden aangesloten op het al bestaande rioleringsstelsel in de omgeving.

3.8.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Conform de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' zijn de eigenaren van de omliggende percelen geïnformeerd. Tot op heden is er één mogelijk bezwaar bekend.

3.9 Binderseind 23 in Gemert (herstelactie)

3.9.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het bestemmingsplan “Centrumgebied Gemert, Binderseind” (2002) is de mogelijkheid om een woning te realiseren aan het Binderseind 23 per abuis verwijderd. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het perceel grenst aan de achterzijde van het perceel Binderseind 23 in Gemert en is kadastraal bekend als GMT00N2133.

3.9.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen ‘stedelijke ontwikkeling’ conform artikel 1.1.1 Bro. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als ‘Kernen in het landelijk gebied’. Hierbij geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat én eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik een voorwaarde. Omdat sprake is van een kleinschalige ontwikkeling worden er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen verwacht.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): de locatie is 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 een kleinschalige ontwikkeling worden er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen verwacht. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. De planontwikkeling betreft een herstelactie van eerder toegekende rechten.

Woonvisie 2009-2015: met deze planontwikkeling worden geen nieuwe woningen toegevoegd en heeft daarom geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het bestemmingsplan ‘Centrum Gemert 2012’ is het perceel Binderseind 23 in Gemert bestemd als ‘Wonen’. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om woningen toe te voegen.

Beeldkwaliteitsplan: voor onderliggend ontwikkeling is het ‘Beeldkwaliteitsplan Centrum Gemert 2012’ van toepassing.

3.9.3 Maatschappelijke haalbaarheid

De buurt is middels een brief in kennis gesteld van de ontwikkeling. Momenteel zijn er geen bezwaren bekend.

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

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 ten behoeve van het vooroverleg opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas. In deze reacties worden nog enkele ontwikkelingen genoemd die nog niet gereed zijn om te inzage te worden gelegd óf worden op verzoek van de initiatiefnemer (nu) niet ter inzage gelegd. Deze ontwikkelingen zijn daarom niet opgenomen in het ontwerp van het bestemmingsplan. De provincie is van mening dat in de planontwikkeling aan de Oost-Om wordt voorgesorteerd op een verplaatsing van het groencomposteringsbedrijf naar bedrijventerrein De Fuik en verzoekt daarom de toekomstige situatie van het groencomposteringsbedrijf te betrekken bij de nu voorliggende ontwikkeling. Ten behoeve van de beoogde verplaatsing van de compostering naar het bedrijventerrein De Fuik in Handel zijn echter nog gesprekken gaande met de provincie. Indien geen overeenstemming wordt bereikt over deze verplaatsing zal gekeken worden naar het extern uitbesteden van de taken van de compostering. Wij zijn daarom van mening dat de locaties ruimtelijk niet gekoppeld hoeven te worden.

De overige opmerkingen van de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas zijn verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan gedeeltelijke herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019”, heeft vanaf 7 oktober 2019 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.