

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	60111-2019
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	24 september 2019

Onderwerp: bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019'.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019'.

In deze raadsinformatienota wordt u nader geïnformeerd over de planontwikkelingen die in het bovengenoemde bestemmingsplan zijn opgenomen. De procedure van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) met in achtneming van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) gevoerd.

Inleiding

Het bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg eerder opgestuurd naar de Provincie Noord-Brabant en naar het waterschap Aa en Maas. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het bestemmingsplan.

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het hierboven genoemde bestemmingsplan met daarin 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

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2019' wordt vanaf 7 oktober 2019 ter inzage gelegd (6 weken);
- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college

- van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
 - Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
 - Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
 - Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 24 september 2019.

Inhoud

Hoofdstuk 1. # Ontwikkelingen	4#
1.1 Doonheide ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)	4#
1.1.1 Planbeschrijving	4#
1.1.2# Besluit college gemeente Gemert-Bakel	4#
1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	4#
1.1.4 Uitvoerbaarheid	5#
1.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	6#
1.2 Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)	7#
1.2.1 Planbeschrijving	7#
1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	7#
1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	7#
1.2.4 Uitvoerbaarheid	8#
1.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	10#
1.3 IJzerzijk ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)	11#
1.3.1 Planbeschrijving	11#
1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	11#
1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	11#
1.3.4 Uitvoerbaarheid	12#
1.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	14#
1.4 Oost-Om ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)	15#
1.4.1 Planbeschrijving	15#
1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	15#
1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	15#
1.4.4 Uitvoerbaarheid	16#
1.4.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	18#
1.5 Pandelaar 14 - 16 in Gemert (ontwikkellocatie)	19#
1.5.1 Planbeschrijving	19#
1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	19#
1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	19#
1.5.4 Uitvoerbaarheid	20#
1.5.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	22#
1.6 Verkoop diverse reststroken (actualisatie)	23#
1.6.1 Planbeschrijving	23#
1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	23#
1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing	23#
1.6.4 Uitvoerbaarheid	24#
1.6.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	25#
1.7 Verwerken gebruikswijzigingen diverse locaties a.g.v. gevoerde procedure kruimelgevallen	26#
1.7.1# Planbeschrijving	26#
1.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	26#
1.7.3 Ruimtelijke onderbouwing	26#
1.7.4 Uitvoerbaarheid	27#
1.7.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	27#
1.8 Weerij 8 in Gemert (ontwikkellocatie)	29#
1.8.1 Planbeschrijving	29#
1.8.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	29#
1.8.3 Ruimtelijke onderbouwing	29#
1.8.4 Uitvoerbaarheid	30#
1.8.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	32#
1.9 Binderseind 23 in Gemert (herstelactie)	33#
1.9.1 Planbeschrijving	33#
1.9.2 Ruimtelijke onderbouwing	33#
1.9.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	34#

Hoofdstuk 1. Ontwikkelingen

1.1 Doonheide ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

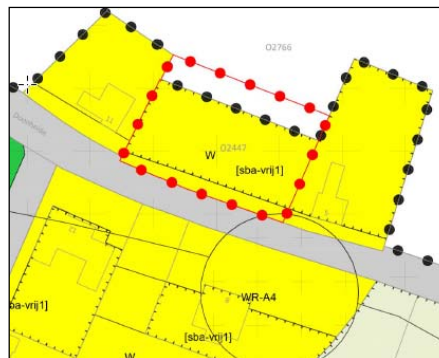
1.1.1 Planbeschrijving

- **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.



1.1.2 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.

1.1.3 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.

1.1.4 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:
 - o wegverkeerslawaai: door Cauberg Huygen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat:
 - ten gevolge van het wegverkeerslawaai 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 beperkingen 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.

1.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: conform artikel 6.2.1. Wro is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: 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.

1.2 Dr. Douvenstraat ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

1.2.1 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.

1.2.2 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.

1.2.3 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 structuurenkaart 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.

1.2.4 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 bodemverstorende 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.

1.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: conform artikel 6.2.1. Wro wordt tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: 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.

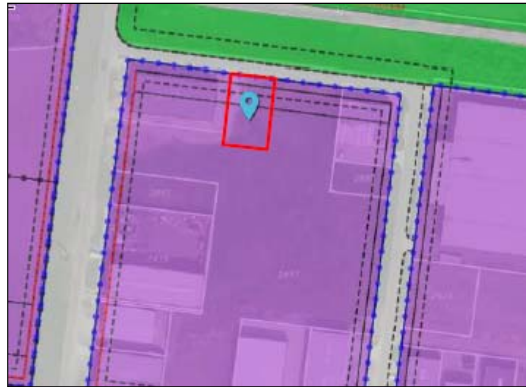
1.3 IJzerzijk ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

1.3.1 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.

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

1.3.3 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 structuurenkaart 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.

1.3.4 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. Al bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is, 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 bouwmogelijkheden;
- 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.

1.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: tussen gemeente en initiatiefnemer wordt een verkoopovereenkomst opgesteld. Een planschadeverhaalovereenkomst wordt niet opgesteld, omdat wij de verkopende partij zijn.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: conform de zorgvuldige dialoog van de gemeente zijn de eigenaren van de omliggende percelen aangeschreven. Tot op heden zijn er geen reacties ontvangen.

1.4 Oost-Om ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

1.4.1 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.

1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

1.4.3 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 structurenkaart 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.

1.4.4 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/ wegverkeerslawaa: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet nodig;
 - 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;
 - 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 betekenende 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 Wolfboscheweg 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.

1.4.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: de gemeente is tot op heden eigenaar van de grond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: 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.

1.5 Pandelaar 14 - 16 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.5.1 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.

1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

1.5.3 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.

1.5.4 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 $\pm 1000\text{m}$ een buisleiding loopt. Deze afstand is dermate groot dat het plangebied buiten het invloedsgebied van deze leiding ligt;
- geluid, wegverkeerslawaaier: 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/m^3 . Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 11 OuE/m^3 ;
 - 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 betekenisvolle 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 erfgrans 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 erfgrans 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.

1.5.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: conform artikel 6.2.1. Wro is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst gesloten. Daarnaast is een planschadeverhaalovereenkomst gesloten.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: 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.

1.6 Verkoop diverse reststroken (actualisatie)

1.6.1 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

1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

1.6.3 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;

Beeldkwaliteitplan: voor onderliggend ontwikkeling zijn diverse plannen van toepassing.

1.6.4 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 bouwmogelijkheden 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.

1.6.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

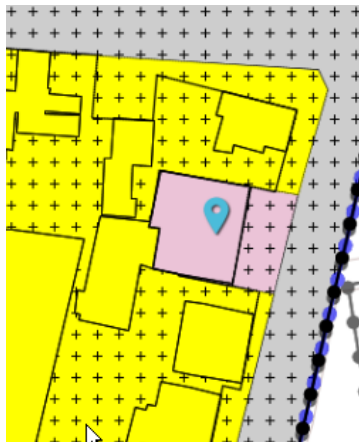
- grondexploitatie: in het kader van het pilotproject ‘verkoop groene reststroken’ zijn eerder koop-/verkoopovereenkomsten gesloten;
- planschadeverhaalovereenkomst: in het voorliggende geval is géén sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor er geen verplichting tot kostenverhaal geldt.

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.

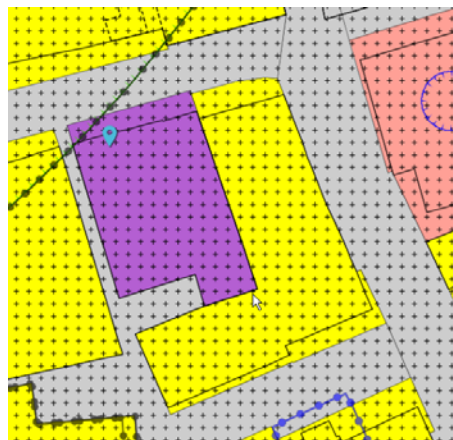
1.7 Verwerken gebruikswijzigingen diverse locaties a.g.v. gevoerde procedure kruimelgevallen

1.7.1 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
Molenakkersstraat 94 Gemert	Beschikking verleend	Kantoor	Wonen
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.

1.7.2 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.

1.7.3 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 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

- Grondexploitatieovereenkomst: in voorliggende gevallen is géén sprake van bouwplannen in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor er geen verplichting tot kostenverhaal geldt;
- Planschadeverhaalsovereenkomst: voor de Molenakkerstraat 94 Gemert is een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten.

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.

1.8 Weerij 8 in Gemert (ontwikkellocatie)

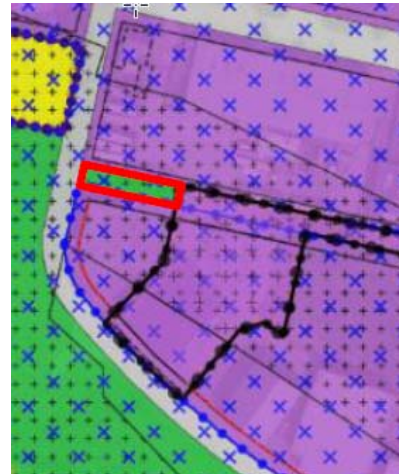
1.8.1 Planbeschrijving

- **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 bedrijfspercelen gelegen aan de Weerij en de Dommel



1.8.2 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.

1.8.3 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 bedrijfsperceel met 243 m² zonder dat extra bouw mogelijkheden 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.

1.8.4 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 verblijfsklimaat 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.

1.8.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: de gemeente is tot op heden eigenaar van de grond.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: 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.

1.9 Binderseind 23 in Gemert (herstelactie)

1.9.1 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.

1.9.2 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.

1.9.3 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid:

- grondexploitatieovereenkomst: in het voorliggende geval is géén sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor er geen verplichting tot kostenverhaal geldt;
- planschadeverhaalsovereenkomst: omdat het een herstelactie betreft wordt er geen overeenkomst gesloten.

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