

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	95834-2019
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	14 september 2020

Onderwerp: bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020'.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020'.

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.	Dakworm ongen. in Bakel	Ontwikkellocatie	Toevoeging van één woning
2.	Kapelaanstraat 83 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van één woning
3.	Pastoor Castelijnsstraat 51 in Handel	Ontwikkellocatie	Wijzigen naar wonen
4.	Virmundtstraat 18 -20 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van één woning
5.	Weerij's ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van een bedrijfskavel

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2020' wordt vanaf 5 oktober 2020 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 14 september 2020.

INHOUD

HOOFDSTUK 1. ONTWIKKELINGEN	4
1.1 DAKWORM ONGEN. IN BAKEL (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 HAALBAARHEID	7
1.2 KAPELAANSTRAAT 83 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	8
1.2.1 PLANBESCHRIJVING	8
1.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	8
1.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	8
1.2.4 UITVOERBAARHEID	9
1.2.5 HAALBAARHEID	11
1.3 PASTOOR CASTELIJSSTRAAT 51 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	12
1.3.1 PLANBESCHRIJVING	12
1.3.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	12
1.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	12
1.3.4 UITVOERBAARHEID	13
1.3.5 HAALBAARHEID	14
1.4 VIRMUNDTSTRAAT 18-20 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	12
1.4.1 PLANBESCHRIJVING	15
1.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	15
1.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	15
1.4.4 UITVOERBAARHEID (ARTIKEL 3.1.6 LID 1 VAN HET BRO)	16
1.4.5 HAALBAARHEID	18
1.5 WEERIJS ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	12
1.5.1 PLANBESCHRIJVING	19
1.5.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	19
1.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	19
1.5.4 UITVOERBAARHEID (ARTIKEL 3.1.6 LID 1 VAN HET BRO)	20
1.5.5 HAALBAARHEID	22

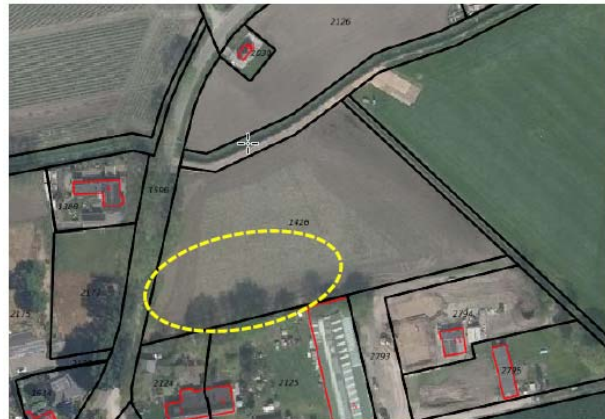
Hoofdstuk 1. Ontwikkelingen

1.1 Dakworm ongen. in Bakel (ontwikkellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van een woning. Omdat binnen het provinciaal beleid de locatie is aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' is de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte van toepassing. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het projectgebied is gelegen aan de Dakworm, direct ten noorden van Dakworm 3-5. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 1426. De bouwkaavel betreft een deel van het perceel.

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14-5-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het planvoornemen maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is aangeduid als 'Gemengd landelijk gebied' en gedeeltelijk (niet zijnde de bouwlocatie) gelegen binnen '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.

Omgevingsvisie Brabant: de basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede Omgevingskwaliteit. Door een goede inpassing van de Ruimte-voor- Ruimtelocaties ontstaat een goede woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'Structuur - Gemengd landelijk gebied' en gedeeltelijk (niet zijnde de bouwlocatie) 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. Daarnaast moet de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, passen in de omgeving. Hieraan is gevolg gegeven door

de bebouwing te positioneren op korte afstand van het bestaande cluster, waardoor de 'open corridor' en zichtlijnen naar het buitengebied vanaf de Dakworm behouden blijven.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van Ruimte-voor-Ruimtelocaties zijn overgenomen in 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. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. De gemeente wil de dorpsranden blijven versterken met een eigentijdse en dorpse uitstraling. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: een Ruimte-voor-Ruimte woning telt conform het provinciaal beleid niet mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'. 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' karakteristieke gehuchten. Daarnaast is het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied van toepassing.

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: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4'. Hiervoor geldt een archeologische onderzoeksplicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 500m² en dieper dan 40cm. Omdat er naar verwachting bodemverstorende activiteiten plaatsvinden die dieper zijn dan 40cm en groter dan 500m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie: de locatie markeert de begrenzing van het gehucht Dakworm-Oudestraat. De open zone/ corridor tussen de randbebouwing van de kern Bakel en het gehucht, wordt in het plan gerespecteerd door de zichtlijnen vanaf de weg naar het buitengebied onbebouwd te laten. Daarnaast maakt de locatie onderdeel uit van de oude akkers en de 'waardevolle historische groenstructuur' waar het de laanbeplanting langs de Dakworm betreft. Deze laanbeplanting wordt door het plan niet aangetast.

Groen: t.b.v. de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke t.b.v. de uitvoering ervan is gekoppeld aan de planregels.

Flora en fauna: IJzerman Advies heeft in oktober 2019 een verkennend onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet natuurbescherming. Hierin is geconstateerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: grenzend aan het plangebied is het bedrijf Dakworm 5 gevestigd t.b.v. het samenstellen c.q. assembleren van mobiele en stationaire apparaten voor (nood) stroomvoorzieningen en overige elektrische apparaten met maximaal milieucategorie 2. Bij deze maximale milieucategorie hoort volgens de Handreiking bedrijven en milieuzonering van de VNG een richtafstand van 30 m tot omliggende gevoelige bestemmingen. Gezien de aanwezige functiemenging kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap waarmee de richtafstand kan worden verkleind tot 10 m. Het nieuwe bestemmingsvlak Wonen grenst aan het bestemmingsvlak Bedrijf, de woning is gepositioneerd op een afstand van min. 10 m;
- bodem: Bureau Bodem-Inzicht heeft in oktober 2019 verkennend onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. In het grondwater ter plaatse van één peilbuis zijn gehalten aan barium, xylenen en naftaleen gedetecteerd boven de streefwaarden. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek;
- externe veiligheid: ten noorden van het perceel is de Rotterdam-Rijn Pijpleiding (RRP) gelegen, bestaande uit een 36" ruwe olieleiding en een 24" aardolieproductleiding. Het invloedsgebied is 58 m respectievelijk 73,9 m. De planlocatie is buiten deze afstanden gelegen zodat geen nader onderzoek nodig is;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: door Tritium Advies is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierin is geconstateerd dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning 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: recent zijn voor diverse ruimtelijke ontwikkelingen aan de Dakworm en Schouw geuronderzoeken verricht (Econsultancy, 1 mei 2018, gemeente Gemert-Bakel 18 mei 2016, G&O consult 16 augustus 2018). Hieruit blijkt dat ten gevolge van de veehouderijen geen overschrijding van de gemeentelijke geurnorm plaatsvindt op de betrokken bouwlocaties. Geconcludeerd wordt dat de nieuwe woning niet belemmerend is voor uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderijbedrijven;
- gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan ligt een geitenhouderij. Omdat het gaat om het bouwen van een woning is er geen sprake van een risicogroep. Er liggen geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 kilometer van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- 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;
- stikstofdepositie: op 31 oktober 2019 is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving, met behulp van het rekenprogramma Aerial. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: de doelstelling van de gemeente is om de nieuwe woning met het erf zo dicht mogelijk tegen het cluster Dakworm 3-5 te leggen, zodat er voldoende ruimte is tussen dat cluster en de 'open corridor', waarbij het gedeelte van de 'open corridor' ten zuiden van de woning Dakworm 4 waarneembaar en beleefbaar blijft.

Verkeer:

- ontsluiting: de nieuwe woning kan worden ontsloten via de Dakworm.;
- parkeren: op de gemeentelijke parkeernota wordt het plangebied aangeduid als 'buitengebied'. De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Op het perceel is voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen aan te leggen.

Water: uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Voor dit plan betekent dit dat er ±400 m² aan bebouwd oppervlak (dakvlak en verharding) aanwezig zal zijn op het perceel. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 24 m². Hiervoor wordt een wadi, zaksloot of ondergrondse voorziening gerealiseerd. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm (volgens het gemeentelijk beleid bevindt bij berging in open terrein (bergingsvijver, sloot e.d.) de bovenzijde van de te bergen waterschijf zich 50 cm onder het aangrenzende maaiveld) moet (24 m² : 0,5 =) 48 m² van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte om de waterberging aan te brengen.

1.1.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: in totaal zijn 5 formulieren ontvangen. Daarbij hebben 4 omwonenden aangegeven geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben. De bewoners van nr. 3 zijn van mening dat de nieuwe woning te dicht op hun perceel wordt gebouwd. De nieuwe woning komt echter op ruim 30 meter afstand te liggen. Vanuit de woning Dakworm 3 is er in de huidige situatie door beplanting en opstallen op eigen erf geen directe zichtrelatie tussen de beoogde positie van de woning. Hierdoor zal de ruimtelijke impact gering zijn.

1.2 Kapelaanstraat 83 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op de locatie aan de Kapelaanstraat 83, perceel M4632, is één woning gelegen. De eigenaar van het perceel Kapelaanstraat 83 in Gemert is voornemens om op dit perceel één vrijstaande woning toe te voegen. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 4632 en ligt op de kruising aan de Kapelaanstraat en De Stroom. Ten zuidwesten van het plangebied is het voormalige kloosterterrein 'Nazareth' gelegen, dat wordt getransformeerd naar een woningbouwlocatie.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15-10-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied één woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: het toevoegen van één woning heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

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'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in 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. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Wonen' 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'.

1.2.4 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: uit de Archeologiekkaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5, middelhoge archeologische verwachting met een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het plangebied overschrijdt deze waarden niet vandaar dat geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het project tast geen waardevolle elementen aan.

Flora en fauna: Staro Natuur en Buitengebied uit Gemert heeft een QuickScan flora en fauna uitgevoerd om de effecten van het plan op beschermde soorten te bepalen. Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het plan.

Groen: de gemeentelijke groennorm van 75m² komt conform het gemeentelijke beleid overeen met een waarde van € 14.000 (ofwel circa € 187,-/m²). In onderstaand schema zijn de voorgenomen groenmaatregelen opgenomen met daarbij de vertegenwoordigende waarde.

maatregel	oppervlakte/aantal	bedrag
1. planten nieuwe boom (1e orde)	1	€ 7.000
2. behoud haag	34,5 m ²	€ 6.440
3. aanleg haag	9 m ²	<u>€ 1.680</u>
		€ 15.120

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het milieugevoelige object van het plan ligt binnen de richtafstand van het Commandarij College. Deze onderwijsinstelling voor praktijk onderwijs is gelegen op circa 15 meter van het plangebied. Toch liggen er milieugevoelige objecten op een kortere afstand van deze onderwijsinstelling. Hieruit

wordt de conclusie getrokken dat het college niet belemmerd wordt in zijn bedrijfsvoering door de planontwikkeling;

- bodem: om de huidige bodemkwaliteit inzichtelijk te maken heeft Amitec BV uit Uden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd: rapport "Verkennd bodemonderzoek (NEN5740, incl. NEN5725) Project: Kapelaanstraat 83 te Gemert" (11 februari 2020, 20.703-NEN.01). Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: zowel de Stroom als de Kapelaanstraat betreffen 30 km/uur wegen. Daarnaast ligt het plangebied niet binnen de onderzoek zones van wegen. Er is geen akoestisch onderzoek nodig;
 - o industrielawaai: het plangebied ligt niet binnen een geluidszone van een gezonde industrie-terrein. Er is geen akoestisch onderzoek nodig;
- geur: het nieuwe geurgevoelige object ligt niet in de omgeving van veehouderijen. Het uitvoeren van een geuronderzoek wordt niet noodzakelijk geacht;
- gezondheid:
 - o veehouderijen: in een straal van 2 km rondom het plangebied zijn geen geitenhouderijen met meer dan 100 geiten actief;
 - o boom- en fruitteelt: binnen 50 m rondom het plangebied zijn geen kwekerijen aanwezig en kunnen geen kwekerijen worden ontwikkeld;
 - o hoogspanningsverbindingen: de gevolgen van een schadelijk magneetveld strekt zich uit tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding. De woning wordt echter op ruim 2.080 m van de hoogspanningsverbindingen gerealiseerd;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan;
- stikstofdepositie: het plangebied ligt op circa 12 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapool'. Een AERIUS berekening is daarom niet noodzakelijk. Gesteld kan worden dat de stikstofdepositie voor onderhavig project 0,00 mol/ha/jaar is.

Stedenbouw: de nieuw te realiseren woning zal aansluiten bij de direct aangrenzende woonpercelen. Daarnaast zal de begane grondvloer tot in de zijdelingse perceelgrens worden gerealiseerd met een bouwhoogte van 3,30 m. De tweede bouwlaag, met een maximale oppervlakte van 64 m², heeft een goot- en bouwhoogte van circa 5 en 9 meter. Hiermee ontstaat een logische bebouwingsstructuur aan De Stroom.

Verkeer:

- ontsluiting: de planontwikkeling zorgt voor één extra ontsluiting op de woonstraat 'De Stroom'. De toevoeging van deze extra ontsluiting past binnen het huidige straatbeeld van De Stroom. Verkeerskundig worden daarom geen problemen verwacht;
- parkeren: conform de CROW-normen moeten er 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. In het plan hebben beide woningen een garage met een lange oprit (minimaal 5 meter).

Water: de benodigde bergingscapaciteit bedraagt (275 x 0.06=) 16,5 m³. De planontwikkeling voorziet in een ruim kavel met voldoende ruimte in de tuin en ter plaatse van de oprit voor infiltratie in de bodem en infiltratiekrachten onder de oprit.

1.2.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: in totaal zijn 3 formulieren ontvangen. Daarbij hebben omwonenden aangegeven geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben. De eigenaar van de Stroom 3 is van mening dat het beoogde raam tot inbreuk op zijn privacy leidt. Het raam is echter gelegen in een zijgevel op meer dan 2 meter van de perceelsgrens. De regelgeving staat dit toe. Een dergelijke gevelopening kan vergunningsvrij uitgevoerd worden.

1.3 Pastoor Castelijnsstraat 51 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van de voormalige supermarkt is voornemens om de locatie te verkopen. Ten behoeve daarvan wil men de bestemming wijzigen van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. Omdat het binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' niet is toegestaan de bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen in de kern Handel, aan de noordoostzijde. Het pand is gelegen aan de Pastoor Castelijnsstraat, de doorgaande weg door het dorp.

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 september 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: dit plan maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied één woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: het toevoegen van één woning heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

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'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in 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. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' is het perceel bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Daarnaast is een functieaanduiding 'bedrijfswoning' opgenomen. Het toevoegen van een woning is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

3.3.4 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: het betreft een wijziging van het gebruik, niet van de bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt zodat de bodem niet verstoord wordt. Archeologisch onderzoek is niet nodig. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Cultuurhistorie: de Pastoor Castelijnsstraat wordt als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd. Aan de uitstraling van het pand verandert door het plan niets en de herbestemming doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Flora en fauna: het betreft een wijziging van het gebruik, niet van de bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt zodat er geen kans is op verstoring van kwetsbare soorten. Een nader onderzoek naar de natuurwaarden is niet nodig.

Groen: de gemeentelijke groennorm is niet van toepassing omdat de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen, die het woon- en leefklimaat ter plaatse negatief zouden kunnen beïnvloeden of voor wie de wijziging van het gebruik beperkend zou kunnen zijn;
- bodem: het betreft een wijziging van het gebruik, niet van de bebouwing. Er wordt niet bijgebouwd of gesloopt zodat de bodem niet verstoord wordt. Bodemonderzoek is niet nodig en dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: het plan gelegen is aan een 30 km-straat. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden;
 - o Industrielawaai: Industrielawaai is niet aan de orde. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan;

- geur: er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/ m³. Dit is lager dan de gestelde norm;
- gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen géén geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan en geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: in januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht met daarin een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze. Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Stedenbouw: de planlocatie maakt stedenbouwkundig gezien onderdeel uit van het bebouwingslint aan de Pastoor Castelijnsstraat. De voorzijde is op de straat georiënteerd en de vrijstaande bebouwing past in het straatbeeld ter plaatse. Ten zuiden van de locatie is een ondergeschikt pad gelegen (Heerenveldseweg), waaraan de garage is gelegen.

Verkeer:

- ontsluiting: de woning wordt ontsloten vanaf de Pastoor Castelijnsstraat wat nu ook al het geval is. Verkeerskundig zijn er dus geen wijzigingen;
- parkeren: de locatie betreft een voormalige supermarkt en heeft nu een bedrijfsbestemming. Dit brengt in beide gevallen een relatief hoge parkeernorm met zich mee. Een vrijstaande koopwoning kent in de Nota Parkeernormen een norm van 2,3 parkeerplaatsen. Er is meer dan voldoende ruimte rondom de woning aanwezig om hierin te voorzien:
 - o inrit aan de noordzijde van de woning, waar 1 auto kan parkeren;
 - o minimaal 5 parkeerplaatsen aan de straatzijde voor het winkelpand;
 - o inpandige garage

Water: het verhard oppervlakte blijft ongewijzigd waardoor de afhandeling van hemel- en afvalwater onveranderd blijft.

1.3.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: in totaal zijn 9 formulieren ontvangen. Alle 9 omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben

1.4 Virmundtstraat 18-20 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Virmundtstraat 18-20 is voornemens om naast de bestaande woning een seniorenwoning te bouwen. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet is toegestaan om een nieuwe woning toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen aan de oostkant van het centrum van Gemert, aan de noordzijde van de Virmundtstraat. Initiatiefnemer woont zelf op het adres. De diepe tuin grenst aan de achterzijde aan parkeerplaats Vroonhof.

1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12-11-2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: dit plan maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied één woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: het toevoegen van één woning heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

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'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar beleefbaar groen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in 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. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Wonen' 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'.

1.4.4 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: uit de Archeologiekartaat blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5, middelhoge archeologische verwachting met een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het plangebied overschrijdt deze waarden niet vandaar dat geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: de planlocatie is gelegen ten oosten van het cultuurhistorisch waardevolle centrum van Gemert. Ook de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart kent onder de noemer 'historische geografielijnen) betekenis toe aan de Virmundtstraat als lijn van redelijk hoge waarde. De nieuwe woning is bescheiden van maatvoering en ligt ook enkele meters terug ten opzichte van de Virmundtstraat en de rooilijn van onder andere Virmundtstraat 14-16. De beoogde bebouwing doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden en wordt opgenomen in de historische structuur van de straat. De toetsing aan het Beeldkwaliteitsplan Gemert Centrum en de Welstandsnota borgt de aansluiting op de historische omgeving.

Flora en fauna: IJzerman Advies heeft in oktober 2019 een verkennend onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: de tuinmuur aan de achterzijde biedt een zeer goede gelegenheid om de openbare ruimte te vergroenen. Aan deze tuinmuur is parkeerplaats Vroonhof gelegen. Hier kan een lengte van 30 meter x 2 m hoog = 60 m² gevelgroen worden gerealiseerd. De overige benodigde 15 m² worden aan de voorzijde gerealiseerd, door middel van leilindes met onder beplanting. Het landschappelijk inpassingsplan is als bijlage aan de planregels verankerd.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het plan ligt binnen de richtafstand van het autohandelsbedrijf aan de Virmundtstraat 17 (milieucategorie 2). Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 30 meter tot omliggende gevoelige bestemmingen. In een gemengde omgeving kan de milieucategorie met één afstandsstap worden verlaagd (categorie 1). Dat betekent dat een richtafstand van 10 m aangehouden kan worden. Hieraan wordt voldaan;

- bodem: de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging en nieuwbouw van een woning. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar;
 - externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn;
 - geluid:
 - o wegverkeerslawaa: het plan gelegen is aan een 30 km-sstraat. De Wet geluidhinder is niet van toepassing op wegen die liggen binnen een woonerf en voor 30 km/u-wegen, omdat er geen zones gelden;
 - o Industrielawaai: er zijn geen bedrijven in de omgeving gelegen met een akoestische uitstraling op de planlocatie. Ter plaatse van de autohandel aan de overzijde (Virmundtstraat 17) worden geen werkplaatswerkzaamheden verricht;
 - geur: er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/ m³. Dit is lager dan de gestelde norm;
 - gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico;
 - luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - stikstofdepositie: in januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht met daarin een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval.
- Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze. Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Stedenbouw: één van de randvoorwaarden voor nieuwe ontwikkelingen is dat de nieuwe bebouwing zich moet voegen naar de stedenbouwkundige structuur van de Virmundtstraat. Daarnaast is het gebruik van een kap stedenbouwkundig wenselijk. Gezien de overige specifieke locatiefactoren, zoals de relatief smalle kavel, is het ook wenselijk enige flexibiliteit in de bouwhoogte mogelijk te maken, zodat gekozen is voor een maximale bouwhoogte van 1,5 laag met kap.

Verkeer:

- ontsluiting: de nieuwe woning heeft haar ontsluiting op de Virmundtstraat. Er zijn nu al twee inritten aanwezig, die beide blijven bestaan. Aan de achterzijde van het perceel wordt een poort geplaatst ten behoeve van het parkeren op eigen terrein;
- parkeren: de locatie is gelegen in het deelgebied 'Centrum'. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 1,8 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

Water: er is nog geen concreet bouwplan aanwezig. Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en het maximaal bebouwingspercentage is het een reële inschatting dat het totaal aan dakvlak en verharding ca. 300 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 18 m³. Dit zal opgevangen worden in kratten onder de verharding van de inrit aan de oostzijde van de nieuwe woning. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet 18 m²: 0,5 = 36 m² van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. De overstort van de infiltratievoorziening wordt bovengronds gerealiseerd, zodat duidelijk zichtbaar wordt wanneer de eigen infiltratievoorziening vol zit en overstort naar openbaar terrein.

1.4.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: in totaal zijn 6 formulieren ontvangen. Daarbij hebben 5 omwonenden aangegeven geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben. De eigenaar van Virmundtstraat 14 is van mening dat de goot- en bouwhoogte te hoog zijn en dat privacy wordt aangetast. De goot- en bouwhoogte zijn, in overleg met de stedenbouwkundige, zorgvuldig bepaald aan de hand van de bestaande bebouwing. Gevelopeningen dienen te voldoen aan de geldende regelgeving. Het zou kunnen dat er inkijk op het perceel ontstaat, echter de regelgeving voorkomt dit niet.

1.5 Weerij ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Ten behoeve van de toevoeging van een bedrijfskavel is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk¹. Het bedrijfskavel kent een oppervlakte van maximaal 2.000 m² en biedt ruimte voor bedrijvigheid tot ten hoogste milieucategorie 2.



- **Plangebied**

Het projectgebied is gelegen in het uiterste zuidwesten van het bedrijventerrein Wolfsveld, aan de oostzijde van de kern Gemert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 2885 (ged.) en 2887 (ged.).

1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 21-03-2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek t.b.v. de toevoeging van een bedrijfskavel. In het verleden hebben er plannen gespeeld om tussen de Lodderdijk en de al bestaande waterbuffer bij het bedrijfsterrein (ten zuiden van dit plangebied) een openbaar toegankelijke groen- blauwe corridor te realiseren. Onderdeel van deze plannen betrof tevens de toevoeging van het onderliggen, onder de voorwaarden dat de maximale oppervlakte van het bedrijfsperceel 2.000 m² betreft en dat de toegestane bedrijvigheid beperkt blijft tot milieucategorie 2.

1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: een stedelijke ontwikkeling vindt in beginsel enkel plaats binnen het 'Stedelijk gebied'. Het onderhavige plangebied ligt binnen deze aanduiding. Onderhavig plan voorziet in de toevoeging van een nieuw bedrijfskavel aan de rand van een bestaand bedrijventerrein. In dat kader dient het te gaan om een 'duurzame stedelijke ontwikkeling' én heeft op 19 april 2018 een regionale afstemming plaatsgevonden.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied een bestaande sportschool uitgebreid. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: de beoogde uitbreiding van de sportschool en het parkeerterrein heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

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'. Het uitgangspunt is dat de

1. Aan onderhavig planontwikkeling ligt de verplaatsing van Protekta, gespecialiseerd in duurzaam houtherstel in de waterbouw, ten grondslag.

ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in 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 bedrijfsperven. 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' én 'Waarde – Archeologie 5'.

Welstandsnota: het plangebied is verdeeld over 'welstandszone 1' en 'welstandszone 2'. Het 'Beeldkwaliteitsplan Wolfsveld 2010' blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief.

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: uit de Archeologiekartaat blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5, middelhoge archeologische verwachting met een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. De drempelwaarden voor archeologisch onderzoek worden niet overschreden.

Cultuurhistorie: de planontwikkeling behelst geen relevante wijzigingen betreffende het aspect cultuurhistorie.

Flora en fauna: door Veldbiologische is een QuickScan uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: ten westen van de bedrijfskavel wordt voorzien in een groene zone welke fungeert als buffer tussen het nieuwe bedrijfsperven en omliggende gevoelige functies en omgekeerd. De breedte van de buffer bedraagt 30 m, waardoor een goed woon- en leefklimaat tot de aangrenzende gevoelige bestemming blijft gegarandeerd (zie ook paragraaf 4.9). Door aan deze zone de bestemming 'Groen' toe te kennen, wordt voorkomen dat milieugevoelige functies te dicht richting het bedrijfsperven worden gebouwd. De groene buffer is daarom opgenomen ter voldoening aan de richtafstanden. Feitelijk worden deze gronden niet anders ingericht dan thans het geval, nu ter plaatse al sprake is van een groene zone.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: binnen het plangebied wordt de toevoeging van een bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Ter plaatse mogen bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 zich vestigen. Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 30 meter tot omliggend gevoelige bestemmingen. Aan de richtafstand tot de aanduiding 'bedrijfswoning' ter hoogte van de Dommel 35 wordt echter niet voldaan. In de directe omgeving van deze bedrijfswoning bevinden zich diverse al bestaande bedrijfskavels. Binnen deze bedrijfskavels zijn bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 3.1 ('Bedrijf - 1') en 3.2 ('Bedrijf - 2') toegestaan. Bij deze bedrijvigheid hoort een aanzienlijk hogere milieubelasting dan de bedrijvigheid in het onderhavige plangebied. De overschrijding van de richtafstand wordt daarmee acceptabel geacht. Daarmee vormt de woning ook geen beperking voor het planvoornemen.
- bodem: door Wematech is in juli 2019 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd hierin wordt geconcludeerd dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt;
- 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 520 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;
- geur: ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur;
- gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 meter van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico;
- luchtkwaliteit: gesteld kan worden 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;
- stikstofdepositie: voor de planontwikkeling is een AERIUS-berekening uitgevoerd waarbij is gebleken dat het projecteffect op de Natura 2000-gebieden kleiner is dan of gelijk is aan 0,00 mol/ha/jaar. Bij een dergelijke projectbijdrage zal het beoogde plan niet voor een significante toename in stikstofdepositie zorgen en kunnen negatieve effecten worden uitgesloten. Op basis van het onderzoek blijkt dat er geen ontheffing benodigd is voor het aspect stikstof.

Stedenbouw: voor wat betreft de maatvoering wordt aansluiting gezocht bij omliggende bedrijfskavels. Daarmee kent toekomstige bebouwing een maximum bouwhoogte van 8 meter. De beoogde bebouwing past daarmee qua situering en bouwmassa bij het huidige bedrijventerrein.

Verkeer:

- ontsluiting: de planontwikkeling behelst geen wijzigingen ten aanzien van de verkeerssituatie.
- parkeren: om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Gelet op de grootte van de bedrijfskavel en het

feit dat de invulling daarvan niet wordt beperkt door bestaande bebouwing, biedt het onderhavig planvoornemen voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen' zal concreet inzichtelijk moeten worden gemaakt waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en wat de concrete parkeereis bedraagt;

- verkeersintensiteit: gelet op de onderhavige ontwikkeling en de beperkte toevoeging van het aantal verkeersbewegingen per etmaal die deze met zich mee brengt, kan worden gesteld dat de infrastructuur berekend is op verkeer afkomstig van en naar het plangebied.

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.

1.5.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: in totaal zijn 6 formulieren ontvangen. Alle 6 omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar tegen de ontwikkeling te hebben. Eén persoon heeft aangegeven vragen te hebben over het beschermd dorpsaanzicht. Deze vragen zijn ambtelijk beantwoord.