

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	W. van Zeeland
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	56497-2021
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	12 oktober 2021

Onderwerp: bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021'.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021'.

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.	Boskant 41 - 43 Handel	Ontwikkellocatie	Wijzigen bestemming 'groen' naar 'wonen' t.b.v. gebruik als tuin (zonder uitbreiding bouwvlak).
2.	Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips	Ontwikkellocatie	Bedrijfsbestemming wijzigen naar wonen t.b.v. herbouw woning
3.	Groeskuilenstraat 83 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 1 woning
4.	Oude Rips ong. De Rips	Ontwikkellocatie	Toevoegen 5 woningen
5.	Predikant Swildenstraat - Vic. Vd. Asdockstraat ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 8 woningen
6.	Sprenkstraat - Hemelstraat ong. De Mortel	Ontwikkellocatie	Herdefiniëren rooilijn bungalow + toevoegen 2 woningen

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021' wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd);
- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst 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 het Gemeentebled;

- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 12 oktober 2021.

INHOUD

HOOFDSTUK 1. ONTWIKKELINGEN.....	5
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.	
3.1 BOSKANT 41 – 43 HANDEL (ONTWIKKELLOCATIE).....	5
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	5
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	5
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
3.1.4 UITVOERBAARHEID	6
3.1.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	7
3.2 BURG. VD. WILDENBERGLAAN 36 DE RIPS (ONTWIKKELLOCATIE).....	8
3.2.1 PLANBESCHRIJVING	8
3.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	8
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	8
3.2.4 UITVOERBAARHEID	9
3.2.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	11
3.3 GROESKUILENSTRAAT 83 GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	12
3.3.1 PLANBESCHRIJVING	12
3.3.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	12
3.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	12
3.3.4 UITVOERBAARHEID	13
3.3.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	15
3.4 OUDE RIPS ONG. DE RIPS GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	16
3.4.1 PLANBESCHRIJVING	16
3.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	16
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	16
3.4.4 UITVOERBAARHEID	17
3.4.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	19
3.5 PREDIKANT SWILDENSTRAAT – VICARIS V.D. ASDONCKSTRAAT GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	19
3.5.1 PLANBESCHRIJVING	20
3.5.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	20
3.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	20
3.5.4 UITVOERBAARHEID	21
3.5.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	23
3.6 SPRENKSTRAAT – HEMELSTRAAT ONG. DE MORTEL (ONTWIKKELLOCATIE) ...	24
3.6.1 PLANBESCHRIJVING	24
3.6.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	24
3.6.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	24
3.6.4 UITVOERBAARHEID	25
3.6.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	27

Hoofdstuk 1. Ontwikkelingen

1.1 Boskant 41 – 43 Handel (ontwikkellocatie)

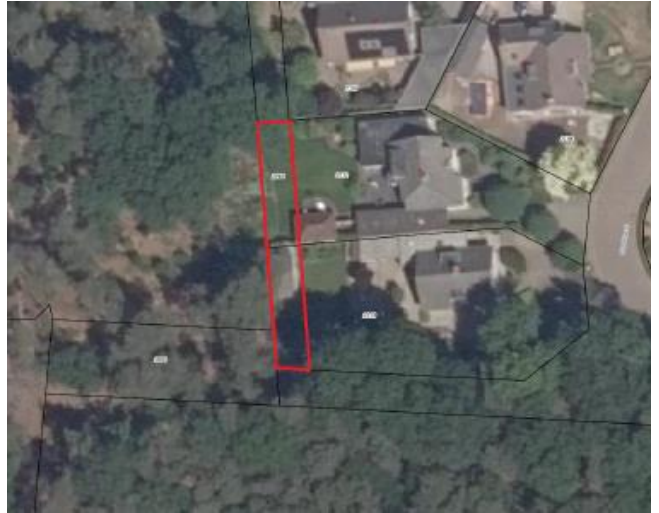
1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De afgelopen periode zijn door de gemeente 2 reststroken verkocht aan bewoners. De verkochte stroken zijn van beperkte betekenis voor de bestaande groen- en/ of verkeerstructuur. Bij de verkoop is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Beide (rest)stroken zijn gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Boskant 41 en 43 in Handel en staan kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie B, perceelnummers 2664 en 2668 (gedeeltelijk).



1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de aangrenzende groenstrook bij Boskant 41 in Handel. Daarnaast heeft het college op 14 september 2020 ingestemd met de verkoop van de aangrenzende groenstrook bij Boskant 43 in Handel. Bij beide besluiten is de toezegging gedaan dat de bestemming door de gemeente zou worden gewijzigd.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart zijn beide (rest)stroken gelegen binnen de hoofdzone 'Kerngebied groenblauw'. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken.

Omgevingsvisie Brabant: op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval wordt het bestemmingsvlak 'Wonen' uitgebreid aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Boskant 41 en 43. Hierbij zullen geen woningbouwmogelijkheden worden toegevoegd. De

percelen welke toegevoegd zullen worden aan het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de bebouwde kom van Handel waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening zijn beide (rest)stroken aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021: beide (rest)stroken zijn aangeduid als 'primaar-woon en leefgebied'. Binnen dit gebied is een menging van bedrijvigheid uit de agrarische sector, recreatie, wonen en niet-agrarische bedrijvigheid gewenst. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'. De beoogde woonfunctie werkt niet belemmerend voor de omliggende bedrijven en past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+.

Bestemmingsplan: voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld 01-07-2013) vigerend. Conform het bestemmingsplan rust er op het plangebied de enkelbestemming Groen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Welstandsnota: binnen de Welstandsnota Gemeente Gemert-Bakel (2008) is het gebied aangeduid als welstandszone 3 (=welstandsvrij).

Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. In voorgenomen ontwikkeling worden geen bouwwerken gerealiseerd of andersoortige werkzaamheden uitgevoerd, waardoor bodemverstoring kan optreden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Cultuurhistorie: op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Als gevolg hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt.

Flora en fauna: aangezien er als gevolg van voorgenomen bestemmingswijziging geen bebouwing gesloopt wordt zal onderhavige ontwikkeling geen belemmeringen opleveren in het kader van de Wet natuurbescherming.

Groen: omdat geen extra woning wordt toegevoegd is de groennorm niet van toepassing.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: op basis van onderstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan alle minimum richtafstanden kan worden voldaan en het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt:

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Ossenkapelweg 2	Voetbalvereniging	3.1	50 meter	145 meter	Ja
Haveltweg 1	Tennisvereniging	3.1	50 meter	260 meter	Ja

- bodem: beide (rest)stroken zijn voor lange tijd in gebruik geweest als bos en de huidige situatie is bestemd als groenbestemming. Gelet op dat gebruik en het feit dat er geen nadere historische informatie/aanwijzingen zijn op een eerder andersoortig gebruik ter plaatse, wordt geconstateerd dat er geen reden aan te nemen is dat de voorgenomen bestemmingswijziging op dit aspect niet uitvoerbaar is;
- externe veiligheid: omdat geen kwetsbare objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid: omdat geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect geluid geen beperking vormt;
- geur: omdat enkel sprake is van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' (en er dus geen geurgevoelige objecten worden toegevoegd) en er in de omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn wordt geconcludeerd dat geur geen belemmering vormt;
- luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Stedenbouw: beide reststroken beschikken momenteel over de bestemming 'groen' en zullen gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

Verkeer: de beoogde wijziging heeft geen invloed op de huidige parkeersituatie en het aantal verkeersbewegingen. Er worden immers geen woningbouw mogelijkheden toegevoegd.

Water: er is sprake van een mogelijke toename in verhard oppervlak van maximaal 178 m² wanneer de gronden volledig verhard en/of bebouwd worden. Conform de waterbergingsnorm van de gemeente dient er dus een bergings- of infiltratievoorziening van 10,68 m³ aangelegd te worden ingeval de bij de woonbestemming betrokken gronden verhard worden om het hemelwater op eigen terrein te kunnen laten infiltreren.

1.1.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Dialog: omdat sprake is van eerder gesloten koopovereenkomsten is de toepassing van de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' niet van toepassing.

Overeenkomsten: bij de verkoop van de reststrook aan de eigenaar van Boskant 41 zijn door de gemeente specifieke afspraken gemaakt. Als gevolg hiervan is geen planschadeverhaalovereenkomst afgesloten. Voor de verkoop van de reststrook aan de eigenaar van Boskant 43 is een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.

1.2 Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips (ontwikkellocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft zijn bedrijf beëindigd en is voornemens om de bestaande bedrijfsbebouwing incl. de in pandige bedrijfswoning te slopen t.b.v. de realisatie van een nieuwe woning met 190 m² aan bijbehorend bouwwerk op het perceel. De bestemming 'Bedrijf' dient daarvoor te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

- **Plangebied**

De planontwikkeling is gelegen aan de rand van de kern De Rips aan de Burgemeester v.d. Wildenberglaan. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummers 3907 t/m 3909.



1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling ziet op vervangende nieuwbouw 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): hierin is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Het initiatief voorziet in het vervangen van een bestaande woning en zorgt niet voor verdere verstedelijking. Het plan voldoet hiermee aan de SRVO.

Omgevingsvisie Brabant: de planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021: het plangebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'. De beoogde woonfunctie werkt niet belemmerend voor de omliggende bedrijven en past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de woning telt mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is de planlocatie bestemd als enkelbestemming 'Bedrijf – B' met een bouwvlak en functieaanduiding 'opslag' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

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: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde; het plangebied van de bestaande bebouwing is aangewezen als een gebied zonder archeologische waarde.

Cultuurhistorie: volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Peelkern. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen landgoederenzone in de Peel. Door de ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast

Flora en fauna: ter plaatse van het plangebied is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan geven geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Geconcludeerd wordt dat de beoogde planontwikkeling geen effect op beschermde dier- en plantensoorten heeft en dat de geplande activiteiten niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming leiden.

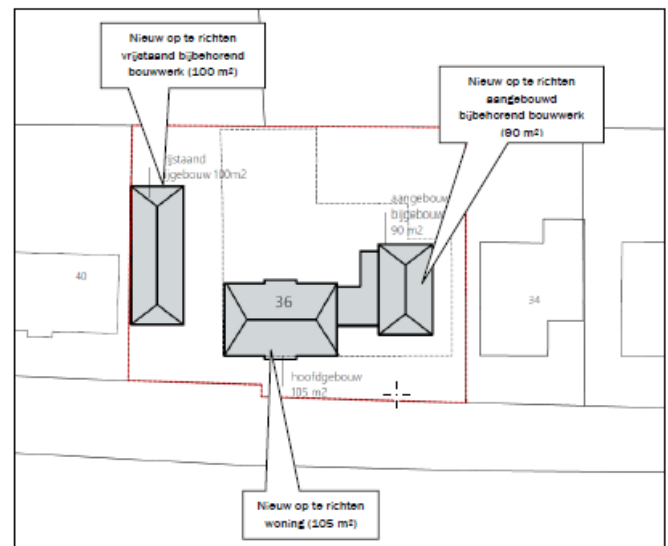
Groen: omdat geen extra woning wordt toegevoegd is de groennorm niet van toepassing.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering:
 - o Burgemeester v.d. Wildenberglaan 46a: er wordt voldaan aan de richtafstanden voor alle aspecten m.u.v. van het aspect geluid (30 m na verlaging afstand). Voor deze locatie is echter een bestemmingsprocedure opgestart voor vergroting van het bedrijf waarbij de bedrijfsinrichting en het plangebied worden gescheiden door een houtsingel in combinatie met geluidwerende voorzieningen. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Daarnaast neemt de afstand tussen het bedrijf en het plangebied niet toe ten opzichte van de huidige situatie;
 - o Burgemeester v.d. Wildenberglaan 40: na toepassing van de toegestane verlaging geldt een minimale richtafstand van 10 m. Omdat de werkelijke afstand van de nieuwe woning tot de perceelgrens 10 m bedraagt wordt voldaan aan de richtafstand. Omdat de woningen van nr. 42 en 44 al op een kortere afstand liggen wordt het bedrijf niet belemmerd;
- bodem: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling;
- externe veiligheid: binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan bevinden zich geen risicovolle bronnen. Daarnaast ziet de planontwikkeling niet op het toevoegen van een nieuw (bepikt) kwetsbaar object.

- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de nieuwe woning op het plangebied te bepalen. Hierin wordt geconstateerd dat de geluidbelasting wordt overschreden. Als gevolg hiervan wordt (gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure) een procedure hogere waarde gevoerd;
 - o industrielawaai: ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling vormt;
- geur: in de ruimtelijke onderbouwing wordt geconstateerd dat het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit¹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: de initiatiefnemer is voornemens om de bestaande (bedrijfs-)bebouwing met inpandige bedrijfswoning te slopen in ruil voor de realisatie van een nieuwe woning met 190 m² aan bijbehorend bouwwerk. In de huidige situatie is sprake van een bebouwd oppervlak van circa 500 m² dit wordt in de beoogde situatie teruggebracht tot circa 300 m (zie bijgevoegde verbeelding).



Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de bestaande ontsluiting op de ventweg van de Burgemeester v.d. Wildenberglaan. Deze ventweg is gelegen binnen een 30 km-zone waardoor deze inrit op een veilige manier gebruikt kan worden;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,2 per woning. Bij de woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. Het betreft een gering aantal verkeersbewegingen; de omliggende wegen zijn qua capaciteit berekend op deze verkeersgeneratie.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een totale oppervlakte verhard oppervlak van circa 400 m² (300 m² dakoppervlak en 100 m² erfverharding). Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak gerealiseerd te worden (oftewel 60 mm per m²). Dit betekent dat $0,06 * 400 = 24$ m³ aan hemelwater dient te worden geborgen. In het plangebied wordt een hemelwater-

1. Indien minder dan 500 woningen worden gerealiseerd wordt de bedrage ervan als NIBM aangemerkt en is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

bergingsvoorziening in de vorm van een zaksloot gerealiseerd waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren.

1.2.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Dialogoog: de initiatiefnemer heeft de dialoog met de omgeving gevoerd. In totaal zijn er 4 formulieren ingevuld. Hierin zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht. Wel wordt er door de burens gevraagd om het bijgebouw te verlagen tot max. 2,80 m t.b.v. voldoende zon(licht). De initiatiefnemer is in gesprek met de burens. Het resultaat wordt eventueel in de volgende fase van het bestemmingsplan verwerkt.

Overeenkomsten: met de initiatiefnemer is een grondexploitatie- en een planschadeverhaals-overeenkomst afgesloten.

1.3 Groeskuilenstraat 83 Gemert (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De Initiatiefnemer heeft het voornemen op een locatie achter Groeskuilenstraat 83 te Gemert een bouwkaavel te realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het bouwkaavel, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nr. 3087 ligt achter Groeskuilenstraat 83 te Gemert. Het kavel wordt begrensd door het perceel Groeskuilenstraat 83, het Laarveld en aan de westzijde een groene zone.



1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 11 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling 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 Bro². Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Het initiatief voorziet in het toevoegen van één woning en zorgt niet voor verdere verstedelijking. Het plan voldoet hiermee aan de SRVO.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De toevoeging van één woning ter vervanging van een oude schuur binnen bestaand stedelijk gebied past binnen de herstructureringsopgave. De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

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

2. Vanaf 12 woningen is sprake van een stedelijke ontwikkeling die 'ladderplichtig' is.

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 woning telt mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Is het perceel bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak en een 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 3' en valt daarmee binnen een Welstandsvrije zone.

Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

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: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: de Groeskuilenstraat is, conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, aangemerkt als historische weg van hoge waarde. Het plangebied wordt van deze historische weg gescheiden door de bestaande woning Groeskuilenstraat 83. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen objecten of structuren van historische waarde aanwezig.

Flora en fauna: er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de QuickScan blijkt dat het plangebied mogelijk geschikt is als leefgebied voor diverse algemene en beschermde soorten. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen een aantal maatregelen en vervolgstappen genomen te worden. Het naleving van deze voorwaarden is een verplichting vanuit de natuurbeschermingswet of zijn verankerd in de exploitatieovereenkomst.

Groen: de beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één bouwkvavel. Dit betekent dat conform de groennorm voor één woning 75 m² extra groen gerealiseerd moet worden. Omdat hiervoor binnen het plangebied onvoldoende ruimte aanwezig is, is overeengekomen dat een bijdrage wordt gestort in het Groenfonds.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor de woning binnen het plangebied. Andersom vormt de nieuwe woning geen beperking voor omliggende functies;
- bodem: uit onderzoek blijkt dat op basis van de beschikbare gegevens ter plaatse geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Een (vervolg) verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht;
- externe veiligheid: overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport plaats van

gevaarlijke stoffen. Ook bevindt het plangebied zich niet in de PR-contour 10-6 van risicovolle inrichtingen;

- geluid, wegverkeerslawaai: hoewel er een geluidgevoelige functie (= woning) wordt gerealiseerd, bedraagt de afstand tot de Zuid-Om meer dan 250 m en wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht;
- geur:
 - o de afstand tot de dichtstbijzijnde pluimveehouderij (= de Leemskuilenweg 40) bedraagt circa 870 m. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu wordt 672 kg /jaar fijn stof (PM10) per jaar uitgestoten. Deze pluimveehouderij is per 20 mei 2020 middels een wijzigingsplan omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een pluimveehouderij is op basis van deze bestemming ter plaatse niet meer toegestaan. De omgevingsvergunning milieu is momenteel op basis van het overgangsrecht nog van toepassing. De verwachting is echter dat deze pluimveehouderij is geamoveerd voor het in gebruik nemen van de nieuwe woning aan het Laarveld 7 in Gemert;
 - o omdat in de omgeving geen andere veehouderijen aanwezig zijn, is geen toetsing van de voorgrondbelasting noodzakelijk. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3-7 OuE/ m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m³;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit¹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: het initiatief beoogt een bouwkegel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er is nog geen concreet bouwplan. Op het bouwkegel wordt een vrijstaande woning mogelijk gemaakt die op het Laarveld georiënteerd is met een max. goothoogte van maximaal 3,5 en een bouwhoogte van maximaal 9 m.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt ontsloten via bestaande infrastructuur. Het plangebied is bereikbaar via het Laarveld. Aan de oostzijde van het perceel wordt de ontsluiting gerealiseerd via een reeds bestaande inrit. Het betreft een 30 km/u woonstraat met een lage verkeersintensiteit waardoor er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- een inrit gerealiseerd;
- parkeren: voor een vrijstaande koopwoning in 'rest stedelijk gebied' geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Water: uitgangspunt van het gemeentelijk watertakenplan 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 ± 96 m² aan bebouwd oppervlak (dakvlak en verharding) aanwezig zal zijn op het perceel. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 6 m³. Het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om te voorzien in een passende waterberging. Met het toepassen van gras en andere waterdoorlatende materialen (zoals bijv. infiltratiekratten) heeft het hemelwater voldoende mogelijkheden ter plaatse in de bodem te infiltreren. Op dit moment ligt op deze locatie nog geen concreet inrichtingsvoorstel.

1.3.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Dialogo: in totaal zijn er 12 formulieren ingevuld. Er zijn zorgen over de uitrit, de parkeerdruk en privacy. Er zijn echter geen aanpassingen gedaan omdat het plan voldoet aan alle kaders voor verkeer en parkeren. Privacy is nog niet te toetsen in dit stadium.

Overeenkomsten: met de initiatiefnemer is een grondexploitatie- en een planschadeverhaalsovereenkomst afgesloten grondexploitatieovereenkomst.

1.4 Oude Rips ong. De Rips Gemert (ontwikkellocatie)

1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het noordwesten van de dorpskern van De Rips is aan de Oude Rips een cluster van een aantal woningen gelegen. De initiatiefnemers zijn voornemens om binnen dit cluster vijf vrijstaande woningen te realiseren.

- **Plangebied**

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummers 2955 en 4271.



1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 11 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van vijf woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro². Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de ontwikkeling vindt geen uitbreiding van de kern plaats, maar wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. De ontwikkeling voldoet hiermee aan zorgvuldig ruimtegebruik en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

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 woning telt mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'. Omdat het toevoegen van woningen volgens de regels van het bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan 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: conform de beleidskaart is het plangebied gelegen binnen voorschriftcategorie 6 'gebied met een lage archeologische verwachting'. Dit betekent dat er bij bodemingrepen geen plicht tot onderzoek geldt.

Cultuurhistorie: er zijn geen cultuurhistorische bebouwing of elementen binnen het plangebied aanwezig. Met de gewenste ontwikkeling worden er geen onevenredige aanpassingen gedaan aan de huidige infrastructuur. De middelhoge cultuurhistorische waarde van de Oude Rips blijft dan ook onaangetast.

Flora en fauna: er is QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: voor de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Uit de Groene Kaart van de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat de bomen langs de Oude Rips waardevolle bomen betreffen. Deze bomen zijn in eigendom van Stichting Brabants Landschap en worden ook door de stichting onderhouden. Voor de situering van de inritten voor de woningen aan de Oude Rips zijn, ten aanzien van de bomen, afspraken gemaakt met Stichting Brabants Landschap. Om deze afspraken vast te leggen wordt er door de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan met de stichting, onder andere ten aanzien van de inritten en de bomen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving zijn verschillende functies zoals woningen, bedrijven en voorzieningen naast elkaar aanwezig. Uit nader onderzoek blijkt echter dat kan worden voldaan aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie;
- bodem: in het kader van onderhavige planologische procedure zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- externe veiligheid: uit de risicokaart blijken er in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen bevinden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: voor de Ripsestraat en de Oploseweg blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Aanvullende onderzoeken worden dan ook niet noodzakelijk geacht;

- 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: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. Wel bevinden zich aan Oploseweg 2 en 9 melkrundveebedrijven. Tussen deze melkrundveebedrijven en woningen dient een vaste afstand van 50 m te worden aangehouden. De beoogde woningen zijn op een afstand van respectievelijk 146 m en 530 m van de melkveehouderijen gelegen. Uit de actuele geurkaart van de ODZOB, waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied 3 tot 7 ouE/ m³ bedraagt. Conform de criteria in de gemeentelijke geurverordening kan worden gesproken van een goed en daarmee aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit¹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw:

Om de gewenste woningen te kunnen realiseren zal een deel van de bestaande bebouwing gesloopt moeten worden. Daarbij worden twee woningen georiënteerd op de Oude Rips en worden de overige woningen aan de achterzijde van de woning aan Oude Rips 4 gerealiseerd. Ten aanzien van de nieuwe situatie worden een aantal 'spelregels' gehanteerd met betrekking tot de gewenste identiteit van het woongebied. Deze spelregels gaan nader in op bebouwingstypologie, bouwhoogte en nokrichting. Deze zijn verankerd op de verbeelding.

Verkeer:

- ontsluiting: de 2 nieuwe woningen (gericht op de Oude Rips) zullen bereikbaar zijn via een inrit vanaf de Oude Rips. De overige woningen worden ontsloten via nieuw aan te leggen verharding;
- parkeren: voor vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom dient, met uitzondering van Gemert en Bakel, per woning te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. De beoogde opritten bij de woningen zijn voldoende lang om te voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen;
- verkeersbewegingen: voor vrijstaande (koop)woningen binnen de bebouwde kom met een niet/weinig stedelijk karakter wordt uitgegaan van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Voor de vijf woningen komt dit in totaal neer op een toename van (5 * 8,6=) 43 verkeersbewegingen per etmaal. De infrastructuur aan de Oude Rips kan deze toename naar verwachting zonder problemen verwerken.

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. Er is sprake van een toename aan verhard oppervlak. Dit vraagt om een aantal inrichtingseisen om bijvoorbeeld het water vertraagd te laten afvoeren. Gezien het totale oppervlakte aan verharding nog niet duidelijk is, zal in het kader van de omgevingsvergunning voor Bouwen nader worden berekend en uitgewerkt hoe zal worden voorzien in voldoende waterberging. Door het gebruik van uitlogende materialen te verbieden en het vuilwater via het rioleringsstelsel te laten afvoeren zal sprake zijn van een zorgvuldige hydrologisch neutrale ontwikkeling.

1.4.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Dialogo: de initiatiefnemer heeft de dialoog met de omgeving gevoerd. Door één omwonende wordt aandacht gevraagd voor de afwatering. De technische uitwerking hiervan wordt beoordeeld bij de aanvraag omgevingsvergunning.

Overeenkomsten: met de initiatiefnemer is een grondexploitatie- en een planschadeverhaals-overeenkomst afgesloten

1.5 Predikant Swildenstraat – Vicaris v.d. Asdonckstraat Gemert (ontwikkellocatie)

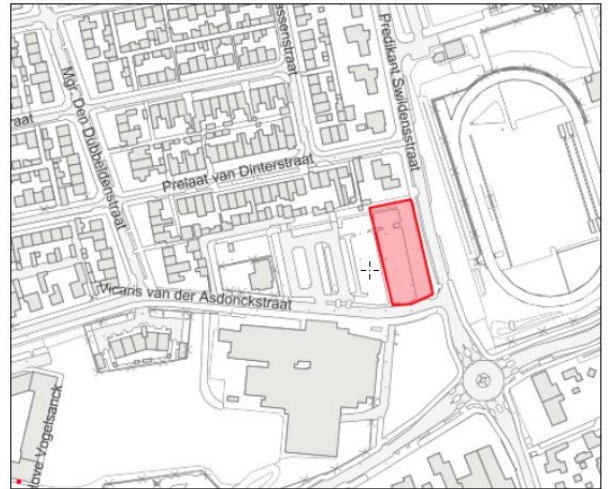
1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van 8 woningen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt op de hoek van de Predikant Swildensstraat met de Vicaris van der Asdonckstraat en kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie M, nummer 5022 (gedeeltelijk) en sectie K, nummer 3282 (gedeeltelijk).



1.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 23 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van acht woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro². Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Radarverstoringsgebied: volgens de kaarten behorende bij het Rarro ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. Van de aangegeven maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De toevoeging van acht woningen past binnen de herstructureringsopgave. De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

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 woningen tellen mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het plangebied bestemd als 'Verkeer-Verblijf' met aanduiding 'parkeerterrein' en de bestemming 'Groen'. Beide bestemmingen hebben een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'. Binnen deze bestemming is de geplande bebouwing niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om de gewenste bebouwing mogelijk te maken.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 3' en valt daarmee binnen een Welstandsvrije zone.

Beeldkwaliteitsplan: het plangebied ligt in 'welstandszone 3' en valt daarmee binnen een welstandsvrije zone.

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: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: de omgeving van de Lodderdijk is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gehucht. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van deze zones en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Flora en fauna: Tritium advies BV heeft op 27 mei 2015 een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vaat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd. Daarnaast heeft in juli 2021 een nieuwe onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot flora en fauna.

Groen: conform de gemeentelijke groennorm dient (8 x 75 m² =) 600 m² openbaar groen gerealiseerd te worden. Omdat de totale oppervlakte van de aangegeven maatregelen 558 m² bedraagt wordt de beoogde groennorm niet gehaald. De optionele uitbouwen worden voorzien van een groendak. Of de uitbouwen ook daadwerkelijk gewenst zijn, hangt van de kopers van de woningen af. Dat is in deze fase nog niet bekend. De verwachting is wel dat meerdere nieuwe bewoners zullen kiezen voor een verdere uitbouw van de woning, waarmee de norm dus gehaald zal worden. In de overeenkomst wordt een passage opgenomen om groen te compenseren, indien de uitbouw niet gerealiseerd wordt.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van de planlocatie zijn een aantal inrichtingen gelegen die voorkomen in de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering':
 - o sportschool (Fitland): milieucategorie 2, richtafstand 30 m;
 - o overdekt zwembad (Fitland): milieucategorie 3.1, richtafstand 50 m;
 - o veldsportcomplex met verlichting: milieucategorie 3.1, richtafstand 50 m. Omdat sprake is van een gemengd gebied (= gebied met meerdere functies) kan de milieucategorie met één afstandsstap worden verlaagd naar milieucategorie 2 met een richtafstand 30 m. Alleen de bestemmingsgrens van de atletiekbaan ligt op minder dan 30 m afstand van de bestemmingsgrens van de nieuwe woningen. De verlichting en de baan zelf liggen op meer dan 30 m afstand; er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de richtafstanden;
- bodem: uit het bodemonderzoek van augustus 2021 volgen geen restricties t.a.v. bouwactiviteiten;
- externe veiligheid: uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Echter liggen deze op een zodanige afstand dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: alle omliggende wegen van het plangebied hebben een snelheidsregime 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen geluidszone en wordt een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht. Het wegverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling;
 - 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: het plangebied is aangewezen als 'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/ m³. 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 veel lager dan de gestelde norm;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit¹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: het plan gaat uit van (half)vrijstaande woningen opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap. De woningen hebben een voortuin van 3 m diep en liggen iets verder naar voren dan de bestaande woningen in de straat. De groenstrook met laanbomen aan de Predikant Swildensstraat blijft behouden. De variatie in nokrichtingen draagt bij aan het dorps karakter. De hoekwoning heeft mede door de kapvorm, een oriëntatie op zowel de Predikant Swildenstraat als op de Vicaris van der Asdonckstraat. De bouwhoogte is maximaal 11 m.

Verkeer:

- ontsluiting: de nieuwe woningen hebben de ontsluiting op de Predikant Swildensstraat en de Vicaris van der Asdonckstraat. Beide straten zijn dusdanig breed en overzichtelijk dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de verkeersveiligheid.
- parkeren: de norm bij nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning is 2,2 parkeerplaats per woning en voor een vrijstaande woning 2,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling totaal 18 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Per woning wordt één parkeerplek op eigen terrein gerealiseerd.

In de koopovereenkomst van 2014 tussen de gemeente en de ontwikkelaar is overeengekomen dat er ontheffing van de Nota Parkeernormen wordt verleend. Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 10 parkeerplaatsen worden op de grote parkeerplaats ten westen van het plangebied in gebruik genomen. Hier zit een overcapaciteit op.

Water: 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. 720 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 43 m³. De waterberging wordt afgekocht. Door de gemeente is aangegeven dat uitgegaan dient te worden van een bijdrage van € 500,- per m³ waterberging die gerealiseerd moet worden.

1.5.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Dialogoog: de initiatiefnemer heeft de dialoog met de omgeving gevoerd. Hieruit zijn geen bezwaren tegen het plan naar voren gebracht. Wel is aandacht gevraagd voor de veiligheid en bereikbaarheid van de omgeving tijdens de bouwperiode. Hierover zullen met de ontwikkelaar verdere afspraken gemaakt worden tijdens de uitvoering.

Overeenkomsten: met de initiatiefnemer is een grondexploitatie- en een planschadeverhaals-overeenkomst afgesloten.

1.6 Sprenkstraat – Hemelstraat ong. De Mortel (ontwikkellocatie)

1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om achter de bungalow aan Sprenkstraat 7 in De Mortel, twee kleinere woningen toe te voegen voor starters. Daarnaast is er de wens om bij een toekomstige herbouw van de bungalow deze woning enkele meters naar voren te plaatsen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt in het centrum van de kern De Mortel, direct ten zuiden van MFA De Sprank, en is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie F, nummer 944.



1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 2 maart 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling 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 Bro². Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Het initiatief voorziet in het toevoegen van twee woning en zorgt niet voor verdere verstedelijking. Het plan voldoet hiermee aan de SRVO.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de ontwikkeling vindt geen uitbreiding van de kern plaats, maar wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. De ontwikkeling voldoet hiermee aan zorgvuldig ruimtegebruik en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011- 2021: de planontwikkeling draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de woning telt mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 3' en valt daarmee binnen een Welstandsvrije zone.

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.

Archeologie: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling plan overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: de Sprekstraat wordt als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd, omdat het van oudsher een aanloopstraat betreft. Er wordt echter geconcludeerd dat de planontwikkeling geen afbreuk doet aan deze waarde.

Flora en fauna: er is QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de gewenste herontwikkeling zal echter de bestaande coniferenhaag worden gerooid, welke als nestgelegenheid dient voor diverse vogels en verblijfplaats voor kleine zoogdieren. Deze werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uitgevoerd te worden.

Groen:

- *groennorm:* conform de gemeentelijke groennorm dient per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd te worden. Omdat de locatie op een loopafstand van minder dan 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1000 m² is gelegen, kan er conform het gemeentelijke beleid ook gekozen worden voor een bijdrage in het Groenfonds van 2 x € 14.000,- = € 28.000. De initiatiefnemer kiest in de basis voor een geldelijke bijdrage. Dit wordt in de exploitatie-overeenkomst vastgelegd;
- *compensatie:* door de aanleg van twee nieuwe inritten zullen twee straatbomen (berk en linde) gerooid moeten worden. De twee bomen worden door nieuwe aanplant gecompenseerd.

Milieuaspecten:

- *bedrijven en milieuzonering:* in de omgeving zijn de volgende bedrijven aanwezig: metaalbewerkingsbedrijf (Hemelstraat 5); garenfabriek (Hemelstraat 15); autoschadebedrijf (Hemelstraat 20) en opslag/ e-commercebedrijf (Hemelstraat 16a). De handleiding Bedrijven en Milieuzonering van de VNG uit 2009 omvat een lijst met bedrijfsactiviteiten op basis waarvan de milieucategorie kan worden bepaald en de bijbehorende richtafstanden. In een gemengde omgeving, en daarvan is hier sprake, kan de milieucategorie met één afstandsstap worden verlaagd. Opslagbedrijven kennen een milieucategorie 2, met verlaging van één afstandsstap naar categorie 1 gaat het dan om een richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de planlocatie is tenminste 50 meter. Uit de gegevens van de milieuvergunning van de garenfabriek en de VNG-richtlijnen blijkt dat de planlocatie ook buiten de invloedssfeer van zowel de garenfabriek als het autoschadebedrijf is gelegen. Omdat tussen deze bedrijven en de planlocatie ook al

diverse woningen zijn gelegen, waarvoor toetsing aan het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden en die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. In de milieuvergunning van de garenfabriek zijn akoestische randvoorwaarden opgenomen, zodat ook in die zin het risico op hinder voldoende is afgedekt.

Voor het metaalbewerkingsbedrijf, dat naast de planlocatie is gelegen, is geluid de bepalende factor. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd (zie paragraaf 4.3) en de resultaten leveren geen belemmeringen op dit punt;

- bodem: in april 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen restricties worden opgelegd aan de toekomstige bouwactiviteiten;
- externe veiligheid: in de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: er wordt geconstateerd dat het plan gelegen is aan een 30 km-straat en dat daarom de Wet geluidhinder niet van toepassing is;
 - o industrielawaai: in verband met de nabijheid van een metaalbewerkingsbedrijf is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door G&O Consult in april 2021. Omdat hierbij een overschrijding van het maximaal geluidsniveau is berekend a.g.v. aan- en afrijdende vrachtwagen, zijn de volgende maatregelen beschouwd:
 - maatregelen aan de vrachtwagens: geconcludeerd wordt dat dit buiten de reikwijdte van de initiatiefnemers ligt;
 - plaatsen van een geluidsscherm van minimaal 1,6m hoog tussen de beoogde woningen en de woning aan Hemelstraat 5: piekgeluiden afkomstig van het aan- en afrijden van voertuigen hoeven niet beschouwd te worden in gebiedstype gemengd. Indien deze piekgeluiden niet worden beschouwd valt de overschrijding van het maximaal geluidsniveau weg. De indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A);
- geur:
 - o voorgrondbelasting: de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 400 m aan de Lochterweg. Omdat tussen de ontwikkellocatie en de veehouderij vele woningen zijn gelegen wordt geconcludeerd dat van een belemmering in de ontwikkeling van die veehouderij geen sprake is en dat daarom de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden;
 - o achtergrondbelasting: de gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 en 7 OuE/m³. Geconstateerd wordt dat dit lager is dan de gestelde norm;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit¹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw:

De nieuwe woningen zullen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Ook zal dezelfde rooilijn worden aangehouden als de woningen Hemelstraat 5 en 7. Om de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel optimaal te benutten zal de nieuwe woning 2 meter naar voren worden geplaatst.

Verkeer:

- ontsluiting: ten opzichte van de huidige situatie wordt één inrit op de Hemelstraat toegevoegd.
- parkeren: de norm bij nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning in De Mortel is 2,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling 4,2 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn op eigen terrein, dit mag naar beneden worden afgerond. Elke woning beschikt over een lange inrit, waar twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. De inritten van de nieuwe woningen zijn voldoende lang om twee auto's te parkeren.;
- verkeersbewegingen: elke woning telt per dag 4 verkeersbewegingen.

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. De inschatting is dat het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woningen ca. 200 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 12 m³. Dit wil men opvangen in kratten onder de verharding van de inritten. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet $12 \text{ m}^3 : 0,5 = 24 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging, dus 12 m² per woning. Geconcludeerd wordt dat deze ruimte beschikbaar is.

1.6.5 Maatschappelijke haalbaarheid

Dialogoog: er zijn 8 formulieren ingevuld. Er zijn geen bezwaren tegen de ontwikkeling. Er worden wel suggesties gedaan voor het herinrichten van de groenstrook.

Overeenkomsten: met de initiatiefnemer is een grondexploitatie- en een planschadeverhaalovereenkomst afgesloten.