

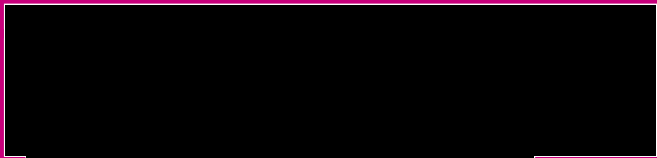


DOONHEIDE II GEMERT

Gemert-Bakel

bestemmingsplan

17 februari 2022



DATUM
KENMERK

17 februari 2022
NL.IMRO.1652.BPDoonheidell-VA01

PROJECT
PROJECTLEIDER

Doonheide II Gemert



Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding en doel	9
1.2	Ligging plangebied	11
1.3	Geldend bestemmingsplan	12
1.4	Leeswijzer	13
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Huidige situatie	15
2.3	Woningbouwprogramma	18
2.4	Stedenbouwkundige plan	21
2.5	Planning	34
Hoofdstuk 3	Beleidskader	37
3.1	Inleiding	37
3.2	Rijksbeleid	37
3.3	Provinciaal beleid	43
3.4	Gemeentelijk beleid	51
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	57
4.1	Waterhuishouding	57
4.2	Verkeersaspecten	63
4.3	Archeologie	66
4.4	Cultuurhistorie	68
4.5	Bodemkwaliteit	71
4.6	Wegverkeerslawaaï	72
4.7	Milieuhinder en bedrijven	74
4.8	Luchtkwaliteit	78
4.9	Gezondheid	80
4.10	Externe veiligheid	81
4.11	Ecologie	84
4.12	Kabels en leidingen	87
4.13	Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie	88
4.14	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	89

Hoofdstuk 5	Financiële uitvoerbaarheid	91
Hoofdstuk 6	Juridische uitvoerbaarheid	93
6.1	Wettelijk kader	93
6.2	Opzet van de bestemmingsregeling	93
6.3	Toelichting op de gehanteerde bestemmingen	94
6.4	Toelichting op de algemene regels	95
6.5	Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen	96
Hoofdstuk 7	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	97
7.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	97
7.2	Omgevingsdialoog	97
7.3	Zienswijzen	97
7.4	Beroep	97
Bijlagen bij toelichting		
Bijlage 1	Stedenbouwkundig plan	
Bijlage 2	Lagenbenadering	
Bijlage 3	Bomeninventarisatie	
Bijlage 4	Bomen Effect Analyse	
Bijlage 5	Infiltratieadvies	
Bijlage 6	Hydrolische toets	
Bijlage 7	Archeologisch proefsleuvenonderzoek	
Bijlage 8	Evaluatierapport archeologische opgraving	
Bijlage 9	Cultuurhistorisch onderzoek	
Bijlage 10	Verkennd bodemonderzoek	
Bijlage 11	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	
Bijlage 12	Quickscan bedrijven en milieuzonering	
Bijlage 13	Onderzoek agrarisch geur	
Bijlage 14	Memo reactie agrarisch geur	
Bijlage 15	Geuronderzoek champignonkwekerij	
Bijlage 16	Memo Geur potentiële uitbreiding champignonkwekerij	
Bijlage 17	Kwantitatieve risicoanalyse	
Bijlage 18	Memo wijziging woningaantal - Externe veiligheid	

Bijlage 19	Memo motivatie nabijheid LPG
Bijlage 20	Advies veiligheidsregio - verantwoording groepsrisico
Bijlage 21	Toetsing Natuurnetwerk Brabant
Bijlage 22	Aerius gebruiksfase
Bijlage 23	Aerius aanlegfase
Bijlage 24	Aerius memo
Bijlage 25	Quickscan ecologie
Bijlage 26	Nader onderzoek beschermde soorten
Bijlage 27	Besluit Wnb Soortenbescherming
Bijlage 28	Omgevingsvergunning Boekelseweg 12
Bijlage 29	Notulen informatieavond
Bijlage 30	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 31	Handreiking geur en veehouderijen
Bijlage 32	Nota wettelijk vooroverleg
Bijlage 33	Aanvraagformulier hogere grenswaarden
Bijlage 34	Raming kwaliteitsverbetering
Bijlage 35	Bezonningsstudie
Bijlage 36	Verkeersonderzoek
Bijlage 37	Nota zienswijzen en nota ambtshalve wijzigingen

Regels

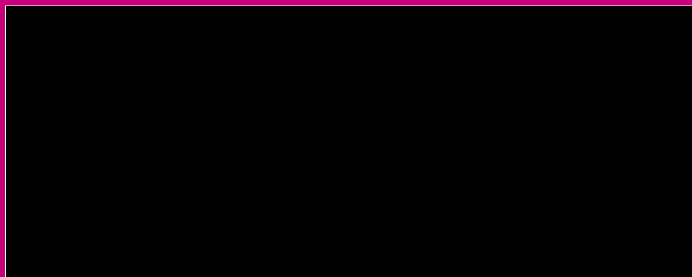
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	177
Artikel 1	Begrippen	177
Artikel 2	Wijze van meten	183
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	185
Artikel 3	Agrarisch	185
Artikel 4	Groen - Doonheide II	188
Artikel 5	Maatschappelijk	191
Artikel 6	Natuur	194
Artikel 7	Verkeer	197
Artikel 8	Verkeer - Verblijfsgebied	199
Artikel 9	Wonen	201
Artikel 10	Waarde - Archeologie 5	209
Artikel 11	Waarde - Oude Akker	211
Hoofdstuk 3	Algemene regels	213
Artikel 12	Algemene afwijkingsregels	213
Artikel 13	Algemene bouwregels	214
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	216
Artikel 15	Algemene aanduidingsregels	218
Artikel 16	Algemene procedureregels	221
Artikel 17	Algemene wijzigingsregels	222
Artikel 18	Anti-dubbeltelregel	223
Artikel 19	Overige regels	224
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	227
Artikel 20	Overgangsrecht	227
Artikel 21	Slotregel	228

Bijlagen bij regels

Bijlage 1	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Verkavelingstekening volkstuinten
Bijlage 4	Notitie omschrijving oude akkercomplexen
Bijlage 5	Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap



TOELICHTING



© ■■■■■ BV

Niets uit dit drukwerk mag door anderen dan de opdrachtgever worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook zonder voorafgaande toestemming van ■■■■■ bv, behoudens voorzover dit drukwerk wettelijk een openbaar karakter heeft gekregen. Dit drukwerk mag zonder genoemde toestemming niet worden gebruikt voor enig ander doel dan waarvoor het is vervaardigd.



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

_____ is voornemens om aan de Doonheide/Boekelseweg te Gemert een uitbreidingswijk voor Gemert en omgeving te realiseren. Voor deze ontwikkeling, Doonheide II, is tussen _____ en de gemeente Gemert-Bakel een intentieovereenkomst gesloten.

De te realiseren duurzame wijk ligt aan de noordzijde van Gemert en wordt ingesloten door het landelijk gebied aan de ene zijde en het centrum van Gemert aan de andere zijde. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van 288 woningen en een gezondheidscentrum, inclusief infrastructuur, groen en water. Daarnaast maakt de verplaatsing van de volkstuinen en de splitsing en legalisatie van het gebruik van de bebouwing aan de Boekelseweg 12-12a onderdeel uit van deze ontwikkeling.

De beoogde ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken, wordt voor de betreffende locatie dit bestemmingsplan opgesteld.

In afstemming met de gemeente zijn voor de ontwikkeling van Doonheide II, naast dit bestemmingsplan, een beeldkwaliteitsplan, een landschappelijk inpassingsplan, een anterieure overeenkomst en een exploitatieplan opgesteld. Samen vormen deze instrumenten de criteria waaraan bouwwerken en openbare ruimte worden getoetst en welke afspraken er gelden voor fasering, segmentering en kostenverhaal.

Hieronder worden deze instrumenten kort toegelicht.

1. Bestemmingsplan: In de toelichting van het bestemmingsplan is de ruimtelijke uitvoerbaarheid van het stedenbouwkundig plan onderbouwd en getoetst. In de regels en op de verbeelding worden de voorwaarden ten aanzien van bouwen en gebruik geborgd.
2. Beeldkwaliteitsplan: Het beeldkwaliteitsplan is bevat de criteria voor de beoordeling door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijkertijd met het bestemmingsplan vastgesteld en is als bijlage van de regels onderdeel van het bestemmingsplan. Aanvragen omgevingsvergunning worden getoetst aan dit beeldkwaliteitsplan. Met dit document worden de afspraken over de uiterlijke verschijningsvorm van de bebouwing geborgd.
3. Landschappelijk inpassingsplan: Het landschappelijk inpassingsplan is onderdeel van het bestemmingsplan en als bijlage aan de regels toegevoegd. In het landschappelijke inpassingsplan zijn voorwaarden opgenomen voor de kwaliteitsverbetering en de inrichting en uitvoering van de landschappelijke inpassing van, met name de randen, het plangebied.

4. Op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (hierna: Wro) dienen de door de gemeente te maken kosten bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie, onder andere de kosten voor de inrichting van de openbare ruimte en andere gemeentelijke kosten die met dit plan zijn gemoeid, te worden verhaald op degenen die op grond van het bestemmingsplan een bouwrecht krijgen (exploitanten). Uitgangspunt daarbij is dat de kosten van de grondexploitatie evenredig worden omgeslagen over alle exploitanten die daarvan profijt ondervinden. Deze kostenverdeling wordt exploitatiebijdrage genoemd. Om de kosten te verhalen is in artikel 6.12 van de Wro bepaald dat de gemeenteraad voor bouwplannen die voldoen aan de voorwaarden zoals bepaald in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna Bro) een exploitatieplan moet vaststellen, tenzij het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Om te voldoen aan de wettelijke verplichting tot kostenverhaal heeft de gemeente in deze situatie gekozen voor het vaststellen van een exploitatieplan. Het exploitatieplan dient mede als onderbouwing voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan, zodat voldaan is aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro.
- a. Om dit te borgen is het uitgangspunt van de gemeente dat zij voornemens is met de ontwikkelende partij [REDACTED] BV een anterieure overeenkomst te sluiten (ex artikel 6.24 lid 1 Wetruimtelijke ordening (Wro)), in samenhang met een gelijktijdig met het bestemmingsplan vast te stellen exploitatieplan. Het exploitatieplan ontleent zijn wettelijke grondslag aan artikel 6.12, lid 1 Wro. Dit artikel bepaalt dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen behorend bij bepaalde ruimtelijke besluiten, waarin gronden zijn aangewezen waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen.
- b. De vaststelling van het exploitatieplan heeft tot doel een aantal door de gemeente gestelde belangen publiekrechtelijk te borgen. Die belangen betreffen onder meer:
- de borging van een tijdige en juiste uitvoering van de door de ontwikkelaar aan te leggen openbare ruimte;
 - de borging van de door de gemeente gehanteerde doelstellingen ten aanzien van de bouw van woningen in de sociale huur-, sociale koop- en middenhuursector alsmede voor kavels in particulier opdrachtgeverschap;
 - het beschikken over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor kostenverhaal inzake de op dat moment nog te bouwen woningen, indien de overeenkomst tussentijds zou worden ontbonden.
- c. De door de gemeente voorgestane aanpak betekent dat in het exploitatieplan over nader aan te wijzen onderwerpen van locatie-eisen regels worden opgenomen. Deze regels zijn rechtstreeks van toepassing op de ontwikkelende partijen. Dit betekent dat de in de overeenkomst op te nemen afspraken dienen te worden afgestemd op deze regels. Na ondertekening van de overeenkomst zal een zakelijke beschrijving van de anterieure overeenkomst voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd.
- d. Met het tijdig vaststellen van een exploitatieplan beschikt de gemeente over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het alsnog kunnen toepassen van publiekrechtelijk kostenverhaal voor nog te bouwen woningen, indien een gesloten overeenkomst over grondexploitatie tussentijds zou worden ontbonden. Met de vaststelling van het exploitatieplan en de gesloten overeenkomst wordt voldaan aan de verplichting dat het kostenverhaal is verzekerd.

1.2 Ligging plangebied

De ontwikkeling vindt plaats aan de Doonheide aan de noordzijde van Gemert. In figuur 1.1 is de ligging van de locatie in beeld gebracht. Het plangebied wordt door de Boekelseweg verdeeld in twee delen. In figuur 1.2 is het plangebied aangeduid. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie O, perceelnummers 305, 306, 308, 1401, 2851, 2852, 2853, 3080 en 3081. Daarnaast is een deel van de Boekelseweg met perceelnummer 2194 (gedeeltelijk) en de groenstrook parallel aan het Meizoentje met perceelnummer 2330 (gedeeltelijk) opgenomen in het plangebied. Het plangebied heeft, exclusief de Boekelseweg en het Meizoentje, een oppervlakte van ruim 13 ha.



Figuur 1.1 Ligging plangebied in omgeving (bron: basisviewer. [redacted])



Figuur 1.2 Begrenzing plangebied (bron: basisviewer. [redacted])

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het plangebied is momenteel juridisch-planologisch geregeld in het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgesteld op 29 juni 2011.

Het deel ten westen van de Boekelseweg is gelegen in het buitengebied. Voor dit deel geldt momenteel nog het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', vastgesteld op 27 mei 2010. Tevens is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld op 23 januari 2018) op het gehele plangebied van toepassing.

Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplannen de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch Bedrijf', 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied';
- dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologie 5';
- gebiedsaanduidingen 'veiligheidszone - bevi' en 'veiligheidszone - lpg';
- functieaanduidingen 'vulpunt lpg' en 'volkstuin'.

De gronden binnen de enkelbestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Binnen een deel van de gronden, waar het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' geldt, is tevens een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken. De gronden binnen de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bestemd voor wegen en straten met een verkeersfunctie en tevens de ontsluiting van aanliggende of nabijgelegen gronden.

Ter plaatse van de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Archeologie 5' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Aan de Boekelseweg is een vulpunt lpg gelegen, de ondergrondse tank is als 'vulpunt lpg' aangeduid. Rond het daadwerkelijke vulpunt zijn veiligheidszones opgenomen. Binnen de 'veiligheidszone - lpg' zijn geen nieuwe kwetsbare functies toegestaan. Binnen de 'veiligheidszone - bevi' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsgebonden risico's.

De volkstuinten aan de Doonheide zijn aangeduid als 'volkstuin'.

De beoogde woningbouwontwikkeling, inclusief gezondheidscentrum en verplaatsing van de volkstuinten is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van de geldende bestemmingsplannen. Het gebruik van de woning aan de Boekelseweg 12 als burgerwoning en het gebruik van de bebouwing aan de Boekelseweg 12a ten behoeve van de volkstuinten is tevens in strijd met de gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan. Op 17 augustus 2017 is het gebruik van deze woning middels een omgevingsvergunning reguliere procedure vastgelegd, zie bijlage 28. In dit bestemmingsplan krijgt dit gebruik een positieve woonbestemming.



Figuur 1.4. Geldende bestemmingsplannen (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

De toelichting op het bestemmingsplan heeft de volgende opzet.

- In hoofdstuk 2 wordt het planvoornemen toegelicht. Direct daaropvolgend is aangegeven op welke wijze de nieuwe situatie planologisch-juridisch is geregeld in voorliggend bestemmingsplan.
- In hoofdstuk 3 is de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan vastgesteld en voorgenomen beleid van verschillende overheden.
- In hoofdstuk 4 is het plan getoetst aan sectorale wetgeving en aspecten.
- In hoofdstuk 5, 6 en 7 wordt ingegaan op de financiële, juridische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Inleiding

Het plan Doonheide II betreft de ontwikkeling van een woonwijk ten noorden van de Doonheide. In dit bestemmingsplan wordt ook een deel van de gronden aan de westzijde van de Boekelseweg betrokken. Hier worden tevens de volkstuintjes naar verplaatst.

In december 2019 tekende [REDACTED] /Gemeente Gemert-Bakel de intentieovereenkomst voor woningbouw Doonheide II. In de intentieovereenkomst is een programma van eisen opgenomen met daarin uitgangspunten ten behoeve van o.a. het woningbouwprogramma en de ruimtelijke kwaliteit. De uitgangspunten ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit zijn in het stedenbouwkundige plan vertaald. Het stedenbouwkundig plan dient als basis voor de opzet van het bestemmingsplan. Naast het stedenbouwkundig plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan maakt tevens onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

2.2 Huidige situatie

2.2.1 Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van Gemert ten westen van de uitbreidingswijk Doonheide I. Het plangebied wordt omsloten door infrastructuur en bebouwing. Op basis van het besluit Wegenverkeerswet ligt de grens van de bebouwde kom van Gemert op de noordwestpunt van het plangebied, nabij het begin van de Boekelseweg. Het plangebied betreft in feite een agrarische resthoek binnen de noordelijke entree van Gemert. Vanwege de herinrichting van de Boekelseweg is de Boekelseweg zelf opgenomen binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Het plangebied bestaat uit twee delen die gescheiden worden door de Boekelseweg. Het grootste deel van het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Peelse Loop. Ten noorden van de Peelse Loop ligt de ontsluitingsweg Noord-Om (N605). De oostgrens bestaat uit de woonstraten Moederkind en Meizoentje behorende bij Doonheide I. De zuidzijde wordt begrensd door de Doonheide, met ten zuiden van de Doonheide woningen. Aan de westzijde loopt, binnen het plangebied, de Boekelseweg, met daar weer ten westen van agrarische gronden.

Het plandeel ten westen van de Boekelseweg wordt aan de noordzijde begrensd door de Deelse Kampen. Ten westen liggen agrarische percelen en ten zuiden bebouwing gelegen aan de Deel. In de zuidoosthoek van dit plandeel ligt de bebouwing van Boekelseweg 12-12a.



Figuur 2.2.1 Zicht vanuit het noorden, hoek Boekelseweg / Noord-Om (N605)
(bron: streetview.google.com, april 2019)

Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit agrarisch akkerland. Aan de zuidzijde, aan de Doonheide, liggen volkstuinen. Deze volkstuinen hebben een oppervlakte van circa 1 ha. en bestaan uit losse perceeltjes met daarop hier en daar een berghokje. Verder ligt aan de Boekelseweg een gasvulpunt. De Boekelseweg zelf wordt aan beide zijden begeleid door een rij bomen.



Figuur 2.2.1 Zicht op de huidige volkstuinen, hoek Boekelseweg / Doonheide
(bron: streetview.google.com, juli 2016)



Figuur 2.2.2 Plangebied gezien vanaf het zuidoosten (bron: streetview.google.com, juni 2018)



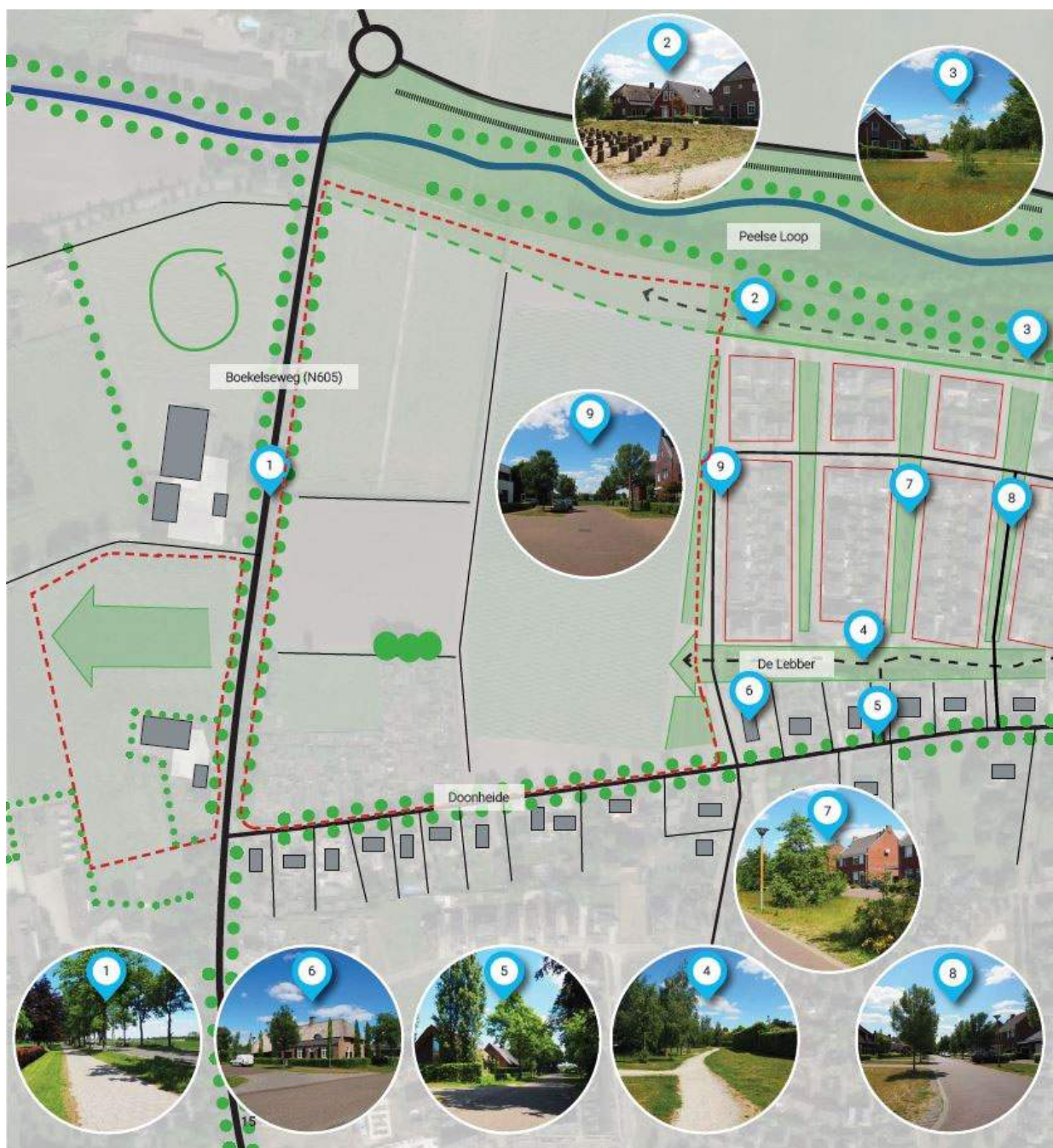
Figuur 2.2.3 Zicht op westelijk plangebied, met op de achtergrond de bebouwing van Boekelseweg 12 (bron: streetview.google.com, april 2019)

2.2.2 Structuren in en om het plangebied

Rondom het plangebied liggen belangrijke structuren waar in de stedenbouwkundige opzet van de nieuwe wijk rekening mee gehouden is. Ten eerste zijn dit de Boekelseweg en de Doonheide als belangrijke ontsluitingswegen.

Ten tweede zijn dit de belangrijke groenstructuren in het gebied: de Peelse Loop, de Lebber en de groene wiggen die hier tussen liggen in het al gerealiseerde deel van Doonheide-Noord. De bestaande wijk voegt zich op logische wijze naar de Peelse Loop. Het is wenselijk om daar bij de nieuwe ontwikkeling bij aan te sluiten. De Lebber is een oost-west gerichte groenzone, die verwijst naar de zandweg die lange tijd op deze locatie heeft gelegen. Het doorzetten van deze groenzone naar de nieuwe wijk is een logische stap. De bestaande wijk heeft een ruime, groene opzet, waarbij het groen in elke woonstraat aanwezig is en er vanuit elke straat doorzichten zijn naar de beek. Ook die ruime opzet met de compacte woonblokken vormt een uitgangspunt voor de nieuwe wijk.

Aan de westzijde van de Boekelseweg is de bebouwing georganiseerd rondom een aantal erven. In het plangebied aan deze zijde van de Boekelseweg dient rekening gehouden te worden met het zicht op het landschap vanaf de weg.



Figuur 2.2.4 Aanwezige structuren (bron: Stedenbouwkundig plan, [redacted], 15-07-2021)

2.3 Woningbouwprogramma

In de intentieovereenkomst is het woningbouwprogramma opgenomen. In het woningbouwprogramma zijn maximaal 268 woningen opgenomen. Het maximum aantal woningen is in de loop van 2021 met in totaal 20 woningen verhoogd tot 288 woningen. De woningbouwsegmentering binnen het stedenbouwkundige plan bestaat eveneens uit 288 woningen. Deze woningen bestaan uit een variatie aan huur en koop. De woningen worden in verschillende woningtypen gerealiseerd waaronder grondgebonden woningen, appartementen en zelfbouwkwavels. De segmentering van de beoogde woningbouw is opgenomen in tabel 2.1. In figuur 2.3.1 is de verdeling van de woningen over het plangebied weergegeven zoals deze in het stedenbouwkundige plan is opgenomen. Deze woningbouwsegmentering is in het exploitatieplan overeenkomst geborgd.

Tabel 2.1 Woningbouwsegmentering

Nr.	Woningbouwcategorie	Totaalaantal
1.	Sociale huurwoningen: - waarvan gestapeld: 30 - waarvan grondgebonden: 11	41
2.	Sociale koopwoningen	22
3.	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: - waarvan gestapeld: 15 - waarvan grondgebonden: 30	45
4.	Lage middeldure koop	56
5.	Hoge middeldure koop	27
6.	Dure koop	61
7.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte < 350 m ²	10
8.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte ≥ 350 m ²	26
	Totaal:	288

Onderdeel van de ontwikkeling is een gezondheidscentrum. Op de begane grond wordt 800 m² BVO ruimte mogelijk gemaakt voor een gezondheidscentrum met zorgfuncties, zoals een huisartsenpost, apotheek, fysiotherapeut en verloskundige. Op de verdiepingen worden betaalbare en middeldure woningen gerealiseerd. De drie woonverdiepingen hebben in totaal een oppervlakte van 1.800 m² BVO. Deze woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma en maken onderdeel uit van de beoogde 288 woningen.

De bestaande woning aan de Boekelseweg 12 maakt geen onderdeel uit van het woningbouwprogramma. Deze woning is reeds vergund, zie bijlage 28, en vormt geen toevoeging aan het woningcontingent.



Figuur 2.3.1 Segmentering woningen in het plangebied (bron: Stedenbouwkundig plan, [redacted], februari 2022)

Vertaling naar planregels en verbeelding

In het bestemmingsplan is het woningaantal opgenomen. Het bestemmingsplan staat maximaal 288 nieuwe woningen toe, 15 binnen de bestemming 'Maatschappelijk' en 273 binnen de bestemming 'Wonen'. Daarnaast wordt een gezondheidscentrum met zorgfuncties toegestaan. Binnen de woonbestemmingen worden per bestemmingsvlak de toegestane woningtypen en aantallen aangegeven. Het gezondheidscentrum krijgt een maatschappelijke bestemming, waar op de bovenverdiepingen tevens woningen zijn toegestaan. De bestaande woning aan de Boekelseweg 12 krijgt een eigen woonbestemming waarbinnen uitsluitend deze bestaande vrijstaande woning is toegestaan. Het percentage sociale huurwoningen, sociale koopwoningen, geliberaliseerde woningen voor middenhuur en particulier opdrachtgeverschap is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Verder is de woningbouwsegmentering geborgd in het exploitatieplan en de anterieure overeenkomst.

2.4 Stedenbouwkundige plan

2.4.1 Ruimtelijke opzet

De ruimtelijke opzet van woningbouwlocatie Doonheide II bestaat uit een heldere opzet van (groen)structuren met woonvelden. Het plangebied bestaat uit twee deelgebieden aan weerszijden van de Boekelseweg. Het oostelijk en westelijk deel van het plangebied horen ruimtelijk gezien niet bij elkaar. Zij kunnen een andere (stedenbouwkundige) invulling krijgen, passend bij hun omgeving. Het deelgebied ten oosten van de Boekelseweg behoort duidelijk tot het dorp Gemert. Hier kan een nieuwe uitbreidingswijk ontstaan. Het deelgebied ten westen van de Boekelseweg staat hier in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht los van. Dit deelgebied ligt op de overgang naar het landschap en bevindt zich op een oude kamp (bouwland). De bebouwing kenmerkt zich hier als "losse" erven aan landwegen in een landelijke omgeving. De nieuwe bebouwing zal daarbij aansluiten, doordat deze rondom twee erven gesitueerd zijn. Een zorgvuldig ontwerp van de erven en de bebouwing zal recht doen aan de cultuurhistorische betekenis van de erven die hier aan de oude kampen grenzen. Tussen de erven door blijft er zicht op de achtergelegen kamp, die als gebied met volkstuinen zal worden ingericht. De ontwerputgangspunten zijn verder nader omschreven in het stedenbouwkundige plan, zie bijlage 1.

In lijn met de ontwerputgangspunten, laat het stedenbouwkundig plan een duidelijk onderscheid zien tussen vier deelgebieden: de Boekelseweg, de Kampen, de Lebber en de Erven, zie figuur 2.4.2.

De Boekelseweg met z'n herkenbare laanstructuur vormt een belangrijke ruggengraat van het plan. Ter hoogte van de kruising met de Deelse Kampen ligt de entree naar de nieuwe woonbuurt. Een appartementengebouw markeert deze entree. De hoofdweg kent een slingerend verloop en sluit soepel aan op het Moederkruid. Deze weg krijgt een laanstructuur met bomen in brede groenbermen aan weerszijden. De bebouwing bestaat uit gevarieerde dorpse rijwoningen die de weg ruimtelijk inkaderen.

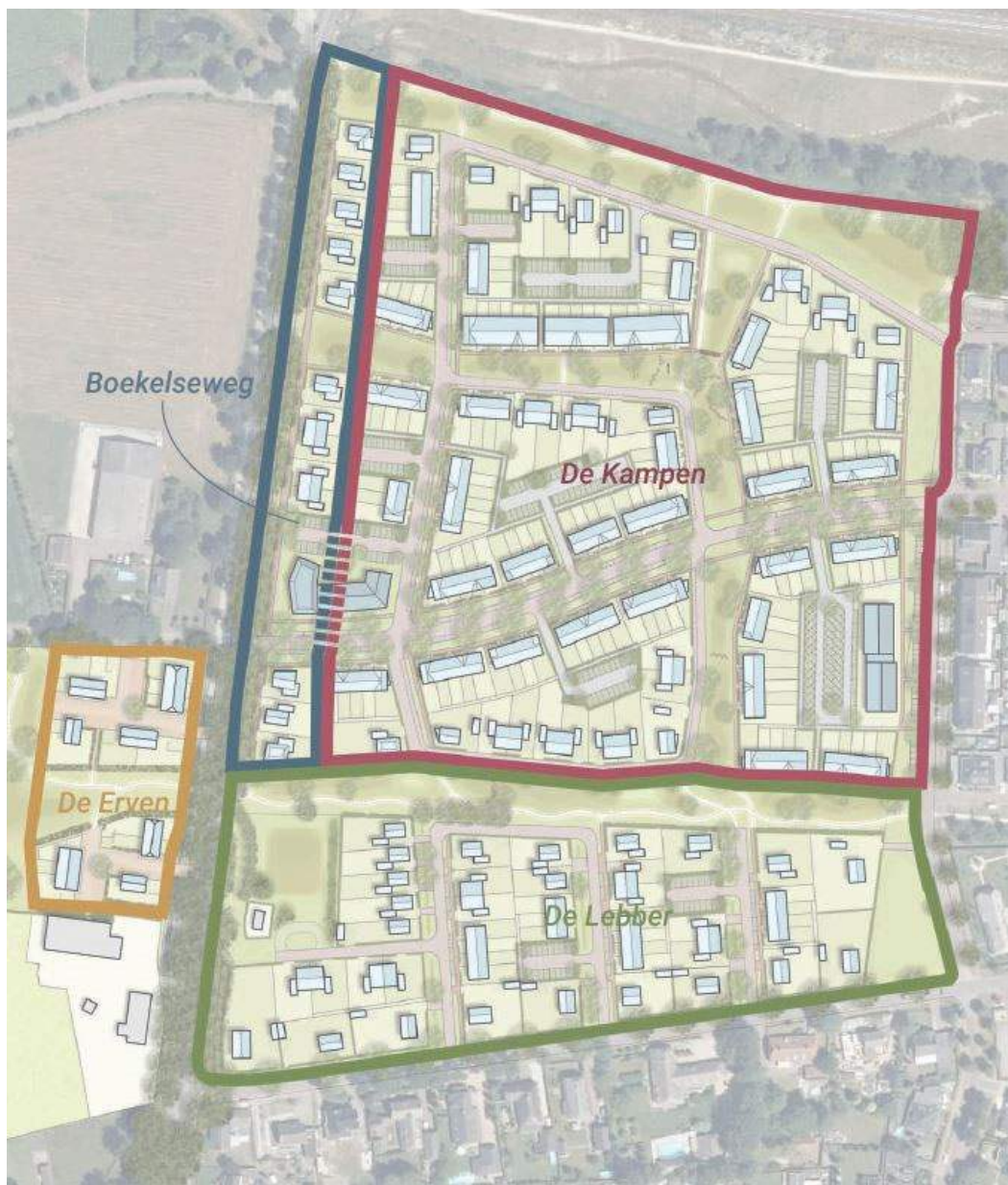
Vanaf deze hoofdontsluiting zijn de verschillende woonvelden in de Kampen te ontsluiten. Elk woonveld grenst aan één of meerdere zijdes aan de groene zones wat voor een ontspannen sfeer zorgt. Sommige woningen grenzen direct met de voorzijde aan de autovrije groene zones, waar kinderen vrij kunnen spelen en bewoners elkaar kunnen ontmoeten. De bewoners parkeren op eigen terrein of hebben een parkeerplaats op een parkeerhof. Bezoekersparkeerplaatsen bevinden zich informeel in de straat. Langs de randen, aan de Boekelseweg en aan de Peelse Loop heeft de bebouwing een lossere opzet.

Tussen de Lebber en de Doonheide ligt deelgebied de Lebber. Dit deelgebied heeft een rechtlijnige opzet met een ontspannen verkaveling. Daarmee wordt gerefereerd aan de cultuurhistorische kleinschalige en rechtlijnige opzet van dit gebied. Aan de Doonheide liggen zelfbouwkavels op ruime kavels. In dit deelgebied zijn hagen dominant aanwezig om de structuur te ondersteunen. De bebouwing heeft een landelijke uitstraling. De woonstraten sluiten via een tweetal lussen aan op de Doonheide en het Meizoentje. Centraal door de wijk loopt een informele noord-zuidverbinding langs het groen (deels via de woonstraten), die geschikt is voor wandelaars en fietsers.

De Erven aan de westzijde van de Boekelseweg passen in het kampenlandschap waarin de erven aan de rand van de bouwlanden liggen. Ieder erf is zodanig van opzet dat er een hoofdhuis aanwezig is en dat de overige bebouwing als zijnde "schuren" rondom het erf liggen en ondergeschikt zijn aan het hoofdhuis. Tussen deze erven en de volkstuinen ligt een groenzone in het verlengde van de Lebber. Een wandelpad vanuit de erven én de Lebber krijgt een vervolg richting het buitengebied (Deelse Kampen). Zo is de nieuwe woonbuurt optimaal verbonden met de omgeving.



Figuur 2.4.1 Ruimtelijke opzet (bron: Stedenbouwkundig plan, [redacted], februari 2022)



Figuur 2.4.2 Indeling deelgebieden (bron: Beeldkwaliteitsplan, [redacted], februari 2022)

2.4.2 Bebouwing en functies

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van maximaal 288 woningen van verschillende woningtypen, de realisatie van een gezondheidscentrum en de verplaatsing van volkstuinen.

Op de woningen boven het gezondheidscentrum na worden binnen het plangebied uitsluitend grondgebonden woningen gerealiseerd. De nadruk ligt op rijwoningen in het goedkope en middeldure segment met vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen in het duurdere segment.

Woningbouw in losse velden

Binnen deze woonvelden is het grootste deel van de 288 woningen beoogd, de overige woningen worden aan de overzijde van de Boekelseweg gerealiseerd. De bebouwing wordt met de voorzijde te allen tijde gericht naar de openbare ruimte, richting het groen. Hierdoor ontslaan woonblokken, met ruimte voor parkeren aan de binnenzijde. De mate van geslotenheid is per woonveld sterk afhankelijk van het aantal woningen en de gehanteerde woningtypen.

Woningbouw ten westen van de Boekelseweg

De woningbouw ten westen van de Boekelseweg bestaat uit twee 'boeren' erven. Deze woningbouw wordt in een erfformule gerealiseerd. Dit betekent per erf één aansluiting op de Boekelseweg, met parkeergelegenheid op dit erf. Per erf is één woongebouw gericht op de Boekelseweg, de overige bebouwing is gericht op het erf. Per erf is één vrijstaande (hoofd)woning aanwezig. De overige woningen bestaan uit 'schuurwoningen' (met twee of drie wooneenheden) en ondergeschikt aan de hoofdwoning.

Gezondheidscentrum

Het gezondheidscentrum is beoogd aan de Boekelseweg tegenover Deelse Kampen 1. Het gezondheidscentrum heeft een oppervlakte van circa 800 m² b.v.o. In het gezondheidscentrum komt op de begane grond een zorgfunctie. Hierbij zijn functies zoals een huisarts, apotheek, fysiotherapie en verloskundige praktijk mogelijk. Op de drie bovenliggende verdiepingen wordt gewoond.

- Eerste verdieping betaalbare woningen;
- Tweede verdieping betaalbare woningen;
- Derde verdieping middeldure woningen.



Figuur 2.4.3 Stedenbouwkundige opzet (bron: Stedenbouwkundig plan, [redacted], februari 2022)

Woning Boekelseweg 12

De woning aan de Boekelseweg 12 betreft een bestaande vrijstaande woning. De woning is vroeger als bedrijfswoning in gebruik geweest bij het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Met het vervallen van de bedrijfsactiviteiten wordt het gebruik van de bedrijfswoning gewijzigd in het gebruik als burgerwoning. De inrichting en bebouwing op dit perceel blijft ongewijzigd, met dien verstande dat het perceel wordt gesplitst en de bebouwing, de bestaande loods aangemerkt als Boekelseweg 12a, wordt betrokken bij de volkstuinen.

Omdat dit een bestaande, vergunde, woning betreft geldt hier geen aanvullende groencompensatie en waterbergingsopgave. Parkeren vindt op eigen terrein plaats, deze situatie wijzigt niet.

Volkstuinen

De huidige volkstuinen aan de Doonheide/Boekelseweg worden verplaatst naar de westzijde van de Boekelseweg. Deze komen ten westen van het perceel Boekelseweg 12. De agrarische bedrijfsbebouwing aan de Boekelseweg 12a wordt betrokken bij de volkstuinen. De loods wordt gebruikt door het gilde. In de loods en het voorgelegen buitenterrein zijn stalling en gildeactiviteiten waaronder bijeenkomsten in gebouwen tot maximaal 10 personen, vendelen en opslag, beheer en onderhoud in gebouwen ten behoeve van gildeactiviteiten toegestaan. Trommelen, kruisboogschieten en andere gildeactiviteiten die overlast en hinder naar de omgeving veroorzaken zijn hier niet mogelijk. De loods wordt verder landschappelijk ingepast middels een groene haag en is bereikbaar via het pad bij de volkstuinen.

Het grootste deel van de het volkstuincomplex bestaat uit 68 kleinere volkstuintjes. De omvang van de volkstuin is gelijk aan de omvang van de huidige volkstuin aan de Doonheide/Boekelseweg. De opzet van de inrichting bestaat uit een rechte gestructureerde inrichting. De volkstuintjes zijn oostwest georiënteerd en zijn bereikbaar via noord-zuid gerichte paden. Deze paden zijn 1,5 m. breed en bestaan uit klinkerverhardingen. De inrichting van de volkstuin is verder open en het aantal verhardingen wordt tot een minimum beperkt.

De volkstuinen zijn bereikbaar via de Deelse Kampen. Aan deze zijde komt een parkeerplaats. De parkeerplaats wordt niet verhard, maar blijft gras. De volkstuinen worden uitsluitend voorzien van erfafscheidingen rondom het complex. Op de grens van de volkstuinen met de nieuwbouwlocatie is een beukenhaag geplant. Aan de noordzijde wordt een 5 meter breed struweel van opgaande inheemse beplanting gerealiseerd. De west en zuidzijde wordt voorzien van een 1,50m hoge haag. De overige grenzen worden of zijn reeds voorzien van een gaashekwerk met een hoogte van 1,50 m.

Een gedeelte van de aangewezen locatie ligt in een behoudens waardig oud akkercomplex. Het gebruik van deze gronden als volkstuin, aan de rand van het stedelijk gebied, past binnen het akkercomplex, zie tevens paragraaf 4.4. Vanwege het zicht op het open akker wordt tussen de twee erven een open groene zone gerealiseerd. In het verlengde van deze open corridor worden de gronden binnen de volkstuin vrij gehouden van hoge bebouwing en erfafscheidingen. Hier geldt een maximale bouwhoogte van 1,20 m. De bestaande beukenhaag wordt voor dit deel maximaal 1,20 m hoog, waardoor een vrij uitzicht op het buitengebied behouden blijft.

Ten aanzien van de indeling en inrichting zijn nadere afspraken tussen [REDACTED] BV, de gemeente Gemert-Bakel en het [REDACTED] gemaakt. Voor de realisatie van de volkstuinen is de aanvraag voor een tijdelijke ontheffing in behandeling.



Figuur 2.4.4 Inrichting volkstuinen (bron: [REDACTED] BV)

Bezonning

Voor het beoordelen van de effecten van beschaduwing gelden er geen algemene eisen in Nederland. De 'lichte TNO-norm' voor bezonning van woningen, is de meest gehanteerde norm. Deze stelt dat er ter plekke van woningen tussen 19 februari en 21 oktober (een periode van 8 maanden) minimaal 2 uur zonlicht per dag aanwezig moet kunnen zijn op de gevel, ter hoogte van het midden van de vensterbank van het raam van de woonkamer. Voor hoek- en doorzonwoningen mag bezonning op zij- of achtergevels worden opgeteld. Daarnaast geldt dat voor de bezonning van tuinen of balkons tussen 21 maart en 21 september minimaal 2 uur zonlicht per dag in de tuin of op balkon dient te vallen. De duur van bezonning mag in een nieuwe situatie met niet meer dan 50% afnemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Door de initiatiefnemer is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze studie maakt als bijlage 35 onderdeel uit van de toelichting. Uit de bezonningsstudie blijkt dat er geen onevenredige schaduwwerking ontstaat. Uit de bezonningsstudie blijkt dat schaduwwerking in het begin van lente op bestaande woningen optreedt. Het verlies van zonlicht vindt echter pas plaats na 17:00 en er kan geconcludeerd worden dat de schaduwwerking in de bestaande woningen door de nieuwe bebouwing zeer beperkt is. Gezien de berekening voldoet het onderdeel daglichttoetreding ruimschoots aan de normen.

Vertaling naar planregels en verbeelding

De woonvelden krijgen allen de bestemming 'Wonen' met daarop een bouwvlak, dat de grens van de bebouwing bepaalt. Per woonbestemming zijn onder andere beperkingen ten aanzien van woningaantallen en hoogten opgenomen. Het gezondheidscentrum krijgt de bestemming 'Maatschappelijk' met een specifieke aanduiding voor het mogelijk maken van gestapelde woningen.

Boekelseweg 12 krijgt een woonbestemming met bouwvlak en aanduiding vrijstaand. Hier zijn geen nieuwe woningen toegestaan. De bestemming voor de volkstuinen blijft 'Agrarisch', maar krijgt een specifieke toevoeging voor het gebruik als volkstuin. De locatie van het gilde is specifiek aangeduid en het gebruik is in de regels geborgd.

2.4.3 Beeldkwaliteit

Voor de beoogde beeldkwaliteit is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan wordt tegelijk met dit bestemmingsplan vastgesteld en wordt onderdeel van het toetsingskader van de welstandscommissie. De bebouwing en openbare ruimte in Doonheide II krijgen een dorps-, groene en informele uitstraling. De kenmerken van Doonheide-Noord I vormen daarbij het uitgangspunt.

In het beeldkwaliteitsplan is het plangebied ingedeeld in vier sfeergebieden, zie figuur 2.4.5. De ruimtelijke structuur van de wijk wordt onderscheiden in de sferen: de Kampen, de Boekelseweg, de Lebbber en De Erven.

De Kampen

In deelgebied "De Kampen" bepalen de groene scheggen en de hoofdontsluitingsweg het ruimtelijke en groene beeld. De scheggen worden vormgegeven als autoluwe groenzones, waardoor het prettige verblijfsplekken worden met ruimte voor wateropvang en biodiversiteit. Ze vormen de directe verbinding tussen de wijk en het omliggende landschap. De woningen zijn duidelijk op de scheggen georiënteerd en staan in een strakke rooilijn. De bebouwing begeleidt de laan, maar past door variatie binnen de rijtjes wel bij het dorpsbeeld. De Kampen vormt een architectonische eenheid die ruimtelijk aansluit op Doonheide-Noord I. Eenvoudige spelregels voor materiaalgebruik én variatie binnen de rijwoningen zorgen voor samenhang in het dorpsbeeld.

De Boekelseweg

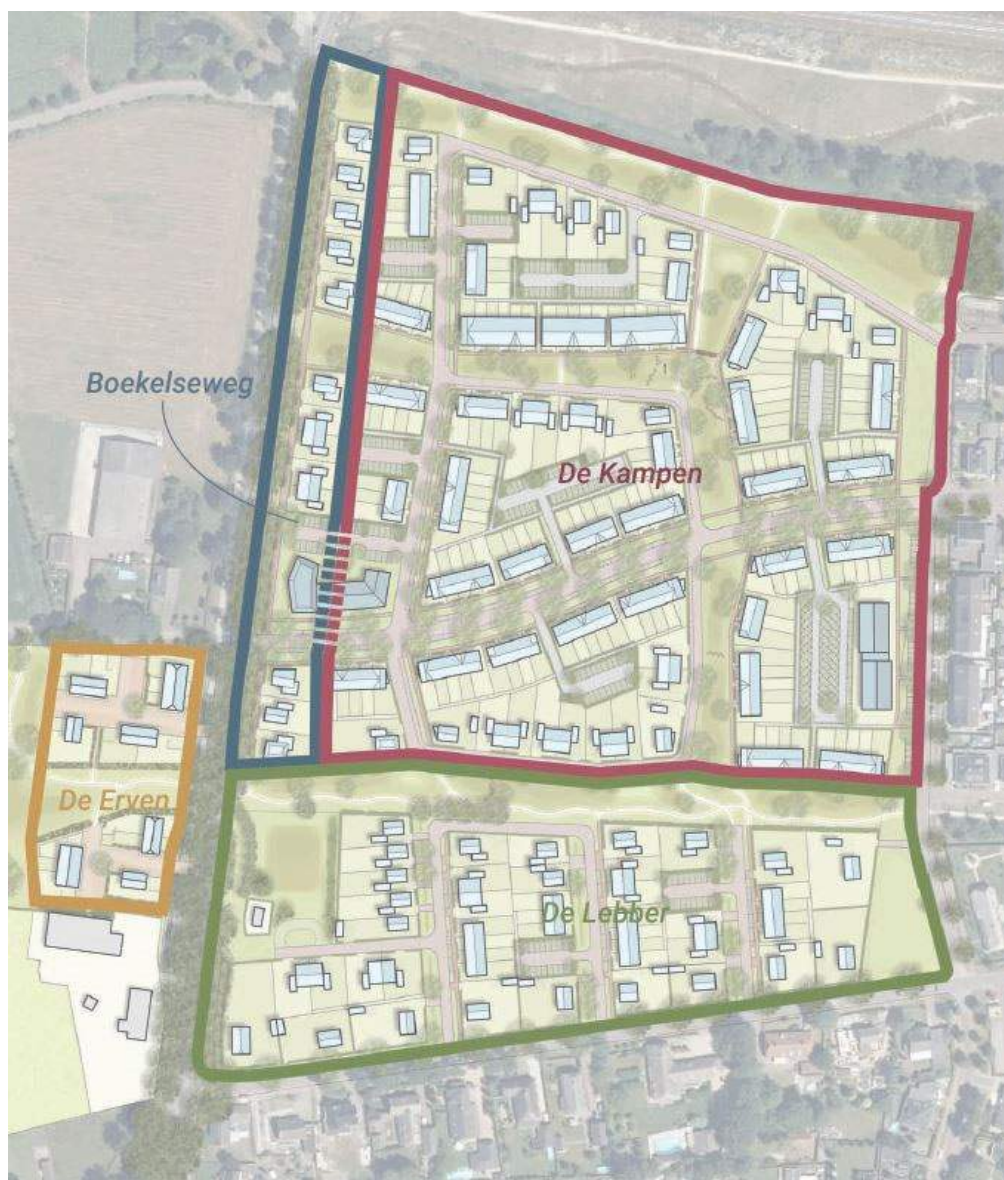
De Boekelseweg vormt het visitekaartje voor Gemert. De bebouwing vormt de dorpsrand en kijkt uit op het buitengebied. De bebouwing heeft dan ook een landelijke uitstraling in sfeer en materiaalgebruik. Het appartementengebouw vormt de entree tot de nieuwe woonbuurt en heeft een markante kop aan de Boekelseweg. Het oostelijke deel van het gebouw sluit aan bij de Kampen, waardoor het een schakelfunctie vervult.

De Lebber

In deelgebied "De Lebber" wordt de ruimtelijke structuur bepaald door de groenzone De Lebber, die vanuit Doonheide-Noord I wordt doorgetrokken naar de nieuwe wijk. Ook de architectonische verschijningsvorm sluit aan op de woningen die in Doonheide-Noord I gerealiseerd zijn. De ruim opgezette groenzone geeft dit deel een luchtige en landschappelijke uitstraling met een slingerend half verhard voetpad. Voor de woningen in De Lebber is de beeldkwaliteit uit de 'gereedschapskist' vertaald in een aantal heldere spelregels die zorgen voor een landelijke uitstraling. Daarbij zorgen de kenmerkende hagen rondom de percelen voor samenhang en herkenbaarheid van de groene kamers.

De Erven

Ten westen van de Boekelseweg voegen twee nieuwe, eigentijdse erven zich in de landelijke omgeving. Op ieder erf is één hoofdhuis aanwezig in de vorm die refereert aan een langgevelboerderij. De overige woningen worden vormgegeven als "schuren" op het erf. Achter het erf komt het volkstuintencomplex te liggen, dat nu aan de Doonheide gesitueerd is.



Figuur 2.4.5 Sfeergebieden (bron: Beeldkwaliteitsplan, [redacted], februari 2022)

De architectonische sferen zijn nader omschreven in het beeldkwaliteitsplan. In het beeldkwaliteitsplan worden daarnaast voorwaarden gesteld aan de inrichting van percelen erfafscheidingen en duurzaamheidsaspecten.

Borging

Het beeldkwaliteitsplan bevat de criteria voor de beoordeling door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen en daarmee onderdeel van dit bestemmingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient het bouwplan aan het beeldkwaliteitsplan getoetst te worden. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met de uitgangspunten voor de inrichting van het uitgeefbaar terrein. Het beeldkwaliteitsplan is onderdeel van dit bestemmingsplan.

2.4.4 Groen en water

De hoofdstructuur van de nieuwe wijk wordt mede bepaald door de openbare groene inrichting. Binnen het plangebied liggen vier groenzones met allen een eigen sfeer. De groenzones langs de Peelse Loop en groenzone De Lebbber zijn groene verbinders op een hogere schaal: zij verbinden de nieuwe wijk met Doonheide-Noord I. De groene scheggen en de groenstroken die dwars op de Lebbber liggen zijn groenstructuren op wijkniveau. Naast deze groenzones is de haag langs de Lebbber een belangrijk structurerend groenelement. De groenzones en groene elementen aan de randen van het plangebied maken tevens onderdeel uit van de landschappelijke inpassing en benodigde kwaliteitsverbetering, zie paragraaf 3.3.2.

In het landschappelijke inpassingsplan is de inrichting van de groenzone langs Peelse Loop (1) opgenomen. Daarnaast maken de bestaande bomenrijen langs de Boekelseweg (4), de groene inrichting ten westen van de Boekelseweg (3) en rond de volkstuinten (2) en de Lebbber (5) onderdeel uit van het landschappelijke inpassingsplan, zie figuur 2.4.6.



Figuur 2.4.6 Deelgebieden landschappelijke inpassing (bron: Landschappelijk inpassingsplan, [redacted], februari 2022)

De groene zones worden aangelegd om aan te sluiten op de groene zones in Doonheide I. De Lebber heeft een groen profiel met een minimale breedte van 21m (inclusief eventuele ontsluiting en paden). Dit is breder dan de smalste breedte van de Lebber in Doonheide I.

Ten noorden van het plangebied ligt de ecologische verbindingszone Peelse loop. De ontwikkeling wordt met een weg afgerond, ten noorden van deze weg is geen bebouwing toegestaan. Hierdoor blijft de Peelse loop altijd zichtbaar vanuit de wijk. Ter bescherming van de ecologische verbindingszone worden de gronden tussen de weg en de Peelse loop natuurlijk ingericht.

De oostwest hoofdontsluiting, dwars door het plangebied, wordt begeleid met een dubbele rij bomen.

Met name aan de randen van het plangebied zijn grote bomen aanwezig. Ter voorbereiding op het opstellen van het stedenbouwkundig plan zijn alle bomen en hun eigenschappen, conditie en toekomstverwachting in beeld gebracht door [REDACTED], zie bijlage 3.

De te beschermen bomen en boomstructuren zijn opgenomen op de Groene Kaart van de gemeente Gemert-Bakel, zie figuur 2.4.7. Waardevolle bomen in en rond het plangebied worden onderdeel van de inrichting. De bestaande bomen aan de Boekelseweg blijven behouden. Ook de bestaande bomen ten noorden van de huidige volkstuinen blijven behouden. Vanwege de nieuwe inrichting en toevoeging van verhardingen is aanvullend een boom effect analyse opgesteld, zie bijlage 4. Bij de Boekelseweg worden aansluitingen gerealiseerd. Om zoveel mogelijk boomwortels en daarmee bomen te sparen is het zaak hier een afstand van minimaal 3 m voor grondwerkzaamheden aan te houden tot de stam. Bij de huidige volkstuinen dient rekening gehouden te worden met een afstand van minimaal 3,5 m tot de stam van de vijf aanwezige waardevolle bomen. In de uitwerking van de inrichting en de bestek(ken) krijgt dit meer vorm.

Op deze ontwikkeling is daarnaast de gemeentelijke groennorm van toepassing. Hieraan wordt voldaan, zie paragraaf 3.4.6.



Figuur 2.4.7 Overzicht waardevolle bomen en groenstructuren
(bron: <https://gemertbakel.cobra360.nl/?@groenekaart>)

Bij het continueren van 'de Lebber' wordt de historische ligging van de oude kamerstructuur in het plan overgenomen. De oorspronkelijke structuur (zoals een zandpad en volwassen bomen) worden zodoende letterlijk in het plan opgenomen. Hierdoor ontstaat een cluster tussen het lint Doonheide en de woningbouw ten noorden van de verlengde Lebber. In het beeldkwaliteitsplan zijn spelregels opgenomen voor de inrichting van de percelen zelf. De herkenbaarheid van de groene kamers wordt geaccentueerd door de realisatie van hagen op de grens tussen het uitgeefbaar terrein en het openbaar gebied, zie figuur 2.4.8 voor de situering van de hagen.



Figuur 2.4.8 Hagen ten behoeve van kamerstructuur in de Lebber (bron: Beeldkwaliteitsplan, [REDACTED], februari 22)

Regenwater dat op het verhard oppervlakte valt wordt zoveel als mogelijk bovengronds afgevoerd naar wadi's. Binnen deze wadi's kan het regenwater infiltreren. De wadi's worden als glooiende laagtes in het terrein vormgegeven en maken deel uit de grotere groenstructuren. Deze verlaagde delen in de brede groene zones geven een geheel eigen karakter aan de wijk, deze zijn weergegeven in figuur 2.4.9. In paragraaf 4.1 wordt nader omschreven hoe omgaan wordt met hemelwater en dat voldaan wordt aan de waterbergingsopgave.



Figuur 2.4.9 Wadi's (bron: Stedenbouwkundig plan, [redacted], februari 2022)

Vertaling naar planregels en verbeelding

De hoofdgroenstructuren worden bestemd als 'Groen'. Ten behoeve van het behoud van een groene sfeer worden verhardingen beperkt en wordt parkeren binnen 'Groen' uitgesloten. Tijdelijke wateropvang binnen wadi's wordt binnen deze bestemming toegestaan. Daarmee ontstaat dubbelgebruik van de ruimte. Binnen de bestemming 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn eveneens groenvoorzieningen, zoals bermen, toegestaan. De realisatie en instandhouding van groen en water sluit aan bij de eisen volgend uit de gemeentelijke Groennorm, zie paragraaf 3.4.6, en de waterbergingsopgave, zie paragraaf 4.1, en is geborgd in de Algemene regels van dit bestemmingsplan. De Peelse Loop is in het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' bestemd als 'Natuur'. Ter bescherming van deze ecologische verbindingzone worden de gronden tussen de waterloop en weg die de noordzijde van woonbuurt afrond bestemd als 'Natuur'. Binnen de bestemming 'Natuur' wordt een wadi specifiek mogelijk gemaakt. De aanleg en de instandhouding van hagen wordt binnen de bestemming 'Wonen' geborgd conform de spelregels uit het beeldkwaliteitsplan, dat tevens als bijlage aan de regels is toegevoegd. Ten behoeve van de kamerstructuur zijn voor de realisatie van hagen in deelgebied de Lebbber aanvullende regels opgenomen. In de planregels is daarnaast een aanlegvergunning voor werkzaamheden nabij waardevolle bomen opgenomen.

In het landschappelijke inpassingsplan is de landschappelijke inrichting en de noodzakelijk kwaliteitsverbetering van het plangebied opgenomen, zie paragraaf 3.3.2. In het landschappelijke inpassingsplan zijn voorwaarden voor de toe te passen begroeiingen aan met name de randen van het plangebied opgenomen. De uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassing en de uitvoer van de kwaliteitsverbetering zijn in de algemene regels geborgd. Het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd en daarmee onderdeel van dit bestemmingsplan.

2.4.5 Verkeer en parkeren

Verkeer

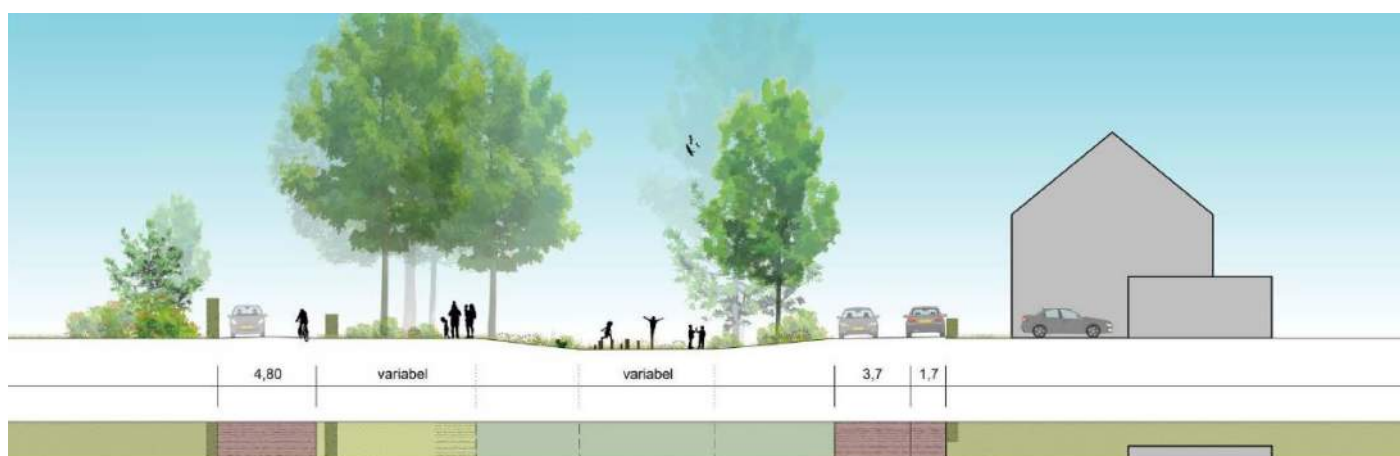
Het plangebied wordt omgeven door de Boekelseweg en de Doonheide. Het noordelijk deel van de wijk wordt ontsloten via de weg die de Boekelseweg en de Moederkruid in Doonheide I verbindt. Hier wordt een nieuwe aansluiting op de Boekelseweg gerealiseerd. Deze nieuwe ontsluiting zorgt voor een verbetering van de verkeerssituatie in de directe omgeving, zie voor een nadere omschrijving paragraaf 4.2. De losse velden zijn bereikbaar via straten die haaks op deze ontsluitingsweg uitkomen en via een lus rond de woonvelden lopen. Het zuidelijke deel wordt ontsloten via straten die uitkomen op de Doonheide.

Vanwege verkeersveiligheid en het tegengaan van sluipverkeer is het niet wenselijk om een 'doorgaande' auto ontsluiting door de Lebber te laten lopen. Door nu met 'ontsluitingslusjes' te werken ontstaat rond De Lebber een situatie die vergelijkbaar is met Doonheide I.

Een deel van de woningen is via de voorzijde uitsluitend bereikbaar via een (wandel)pad. De verkeersontsluiting voor gemotoriseerd verkeer vindt dan uitsluitend plaats via het binnenterrein aan de achterzijde.

Het gebied wordt toegevoegd aan de bebouwde kom. Er zal dan een 30km-zone worden toegepast. Wegen dienen als zodanig ingericht te worden en eventuele kruisingen moeten gelijkwaardig uitgevoerd worden. Hiervoor kunnen de CROW-richtlijnen gevolgd worden.

De profielen van de openbare ruimte zijn zoveel mogelijk afgestemd op Doonheide-Noord I. De intentie is daarbij om verharding zo efficiënt mogelijk in te zetten. Veelal maken voetgangers, fietsers en auto's gebruik van hetzelfde profiel. Het groen krijgt zoveel mogelijk het karakter van glooiend landschap waarin wadi's subtiel zijn ingepast. De profielen van de wegen zijn in het stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt, zie bijlage 1. In figuur 2.4.10. is als voorbeeld het profiel van de Lebber weergegeven met gecombineerd gebruik.



Figuur 2.4.10 Profiel Lebber (bron: Stedenbouwkundig plan, [rooster], oktober 2021)

Parkeren

Parkeren vindt plaats op de binnenterreinen, achter de woningen, en in hofjes, tussen de woningen, op straat en op eigen terrein. Uitgangspunt is om bij duurdere woningen zoveel mogelijk op eigen terrein te parkeren. Voor rijwoningen is waar mogelijk één parkeerplaats op een parkeerhof gerealiseerd. Zo wordt voorkomen dat de openbare ruimte volledig door auto's gedomineerd wordt en kunnen bewoners dicht bij huis parkeren.

Voor de twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen geldt de verplichting om twee parkeerplaatsen en een garage op eigen terrein te realiseren. Daarbij zijn twee parkeerplaatsen naast elkaar het uitgangspunt. Alleen bij woningen waar dat vanwege de kavelomvang niet mogelijk is, is het toegestaan om twee parkeerplaatsen achter elkaar te situeren.

Bij elk 'woonveld' is de parkeerbalans in het stedenbouwkundig plan inzichtelijk gemaakt, zie bijlage 1. Over het algemeen geldt dat vraag en aanbod in balans zijn. Bij woonvelden waar een klein tekort is, is in de naastgelegen woonvelden doorgaans een overschot aanwezig. Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van Doonheide II wordt de gehele parkeeropgave ook gefaseerd ontwikkeld, conform de in het stedenbouwkundig plan opgenomen parkeerbalans.

Voor de erven geldt de verplichting van twee parkeerplaatsen op eigen terrein voor vrijstaande en twee-onder-één kapwoningen niet. Hier dient per erf voor een kloppende parkeerbalans te worden gezorgd.

Tussen de woningen worden toegangswegen gerealiseerd om het binnenterrein te bereiken. Bezoekers parkeren met name in parkeervakken aan de openbare wegen. De beoogde woonvlakken en openbare wegen bieden voldoende ruimte om de parkeerbehoefte van zowel de bewoners als bezoekers op te vangen. Zie paragraaf 4.2 voor een nadere toetsing van de parkeerbehoefte.

Vertaling naar planregels en verbeelding

De wegen worden bestemd als 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De openbare parkeerhoven zijn eveneens bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'. De private parkeerhoven zijn als parkeerterrein aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen de verkeersbestemmingen zijn eveneens groenvoorzieningen zoals bermen toegestaan. Binnen de algemene regels is een regeling opgenomen ten aanzien van parkeren.

2.5 Planning

Uitbreidingswijk Doonheide II wordt gefaseerd gebouwd. Ten behoeve van de bereikbaarheid voor het bouwverkeer en de eerste bewoners wordt de ontsluitingsweg tussen de Boekelseweg en de Moederkruid als eerste gerealiseerd (fase 0).

De woonvelden en openbare ruimten worden in 4 fases gerealiseerd, zie figuur 2.5.1. Daarnaast worden de erven ten westen van de Boekelseweg op een nader te bepalen moment gerealiseerd (fase X). Per fase zal minimaal voldaan worden aan de parkeerbehoefte, de groencompensatie en de noodzakelijke waterberging van die fase.

De eerste fase betreft het zuidelijk deel van het plangebied grenzend aan Doonheide I, delen rond de nieuwe hoofdontsluiting en de inrichting nabij de Peelse Loop. Vervolgens worden de aansluitende delen gerealiseerd, met als laatste fase (fase 4) het noordwestelijke deel grenzend aan de Boekelseweg.



Figuur 2.5.1 Fasering aanleg woningen (bron: [redacted] BV)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Door de verschillende overheden is beleid geformuleerd ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Paragraaf 3.2 behandelt het rijksbeleid. Het provinciaal beleid is opgenomen in paragraaf 3.3. Tot slot wordt in paragraaf 3.4 de beoogde ontwikkeling getoetst aan het gemeentelijk beleid.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie, kortweg NOVI, loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en vervangt op Rijksniveau de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten:

- a. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- b. Duurzaam economisch groeipotentieel
- c. Sterke en gezonde steden en regio's
- d. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- c. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toetsing

De NOVI wordt gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Eén van de nationale belangen die relevant is voor het voorliggende bestemmingsplan is een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming. Hier wordt aan voldaan. Voor het overige is geen concreet beleid op nationaal niveau geformuleerd dat van belang is voor het voorliggend bestemmingsplan. De in de NOVI genoemde nationale belangen worden door de voorgenoemde ontwikkelingen niet geschaad.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van het beleid dat geschetst is in het SVIR. Dit beleidsdocument bevat regels die doorwerken naar lagere overheden. Dit betekent dat de regels uit het Barro ook geïmplementeerd moeten worden in provinciale en gemeentelijke ruimtelijke plannen. Evenals de SVIR wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

Toetsing

Op het plangebied zijn op basis van het Barro geen voorwaarden van toepassing.

3.2.3 De ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Toetsing

Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling. Het geldende bestemmingsplan is vertrekpunt bij de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In dit geval geldt er voor de locatie een agrarische bestemming. Het toevoegen van maximaal 288 woningen wordt op deze plek gezien als stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

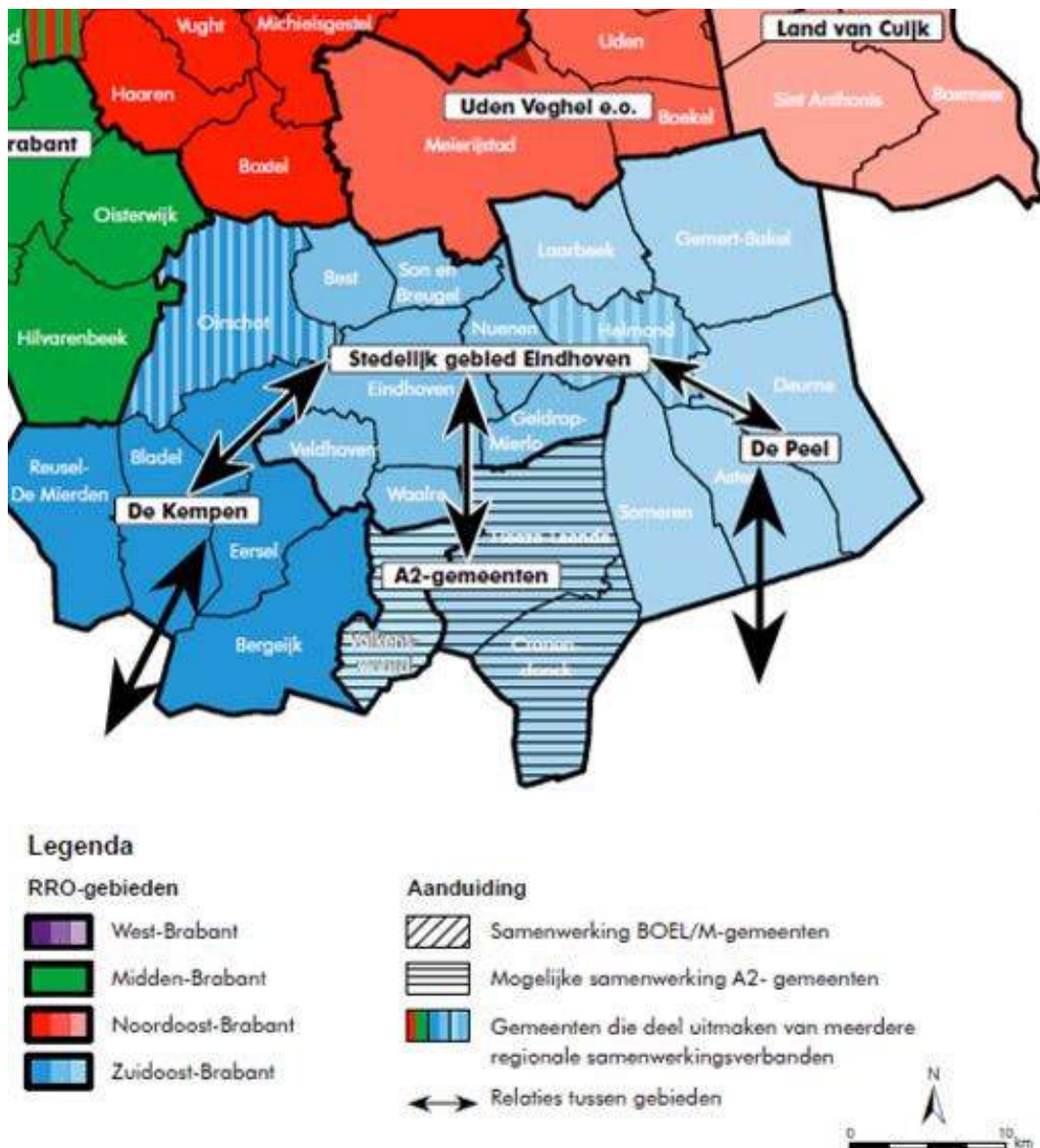
Er is uitgegaan van een gemengd programma met grondgebonden woningen in diverse categorieën huur en koop.

Nr.	Woningbouwcategorie	Totaalaantal
1.	Sociale huurwoningen: - waarvan gestapeld: 30 - waarvan grondgebonden: 11	41
2.	Sociale koopwoningen	22
3.	Geliberaliseerde woningen voor middenhuur: - waarvan gestapeld: 15 - waarvan grondgebonden: 30	45
4.	Lage middeldure koop	56
5.	Hoge middeldure koop	27
6.	Dure koop	61
7.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte < 350 m ²	10
8.	Particulier opdrachtgeverschap, kavelgrootte ≥ 350 m ²	26
	Totaal:	288

Figuur 3.2 Programma

Beschrijving behoefte

De relevante regio voor wonen is De Peel binnen de regio Zuidoost-Brabant.



Figuur 3.3 Woonregio's (Bron: Brabantse Agenda Wonen, september 2017)

De woningbehoefte in de gemeente Gemert-Bakel blijkt uit diverse onderzoeken. Hierna worden deze onderzoeken beschreven.

Bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, Actualisering 2020

Doordat het aantal huishoudens de komende jaren nog sterk toeneemt, zijn er ook meer huizen nodig. Naar verwachting is in 2050 zo'n 43% van alle huishoudens een éénpersoonshuishouden. Vooral het aantal oudere alleenstaanden van 75 jaar en ouder neemt sterk toe. Vergeleken met de vorige prognose uit 2017 ligt de groei van de Brabantse bevolking duidelijk hoger. De indicatie voor de gemeente Gemert-Bakel is 1.280 woningen in de periode 2020-2030. Onderstaande tabel is richtinggevend voor het maken van nieuwe regionale afspraken. Versnelling van de woningbouw en (vervolgens) vasthouden van het bouwtempo is een belangrijke doelstelling van de Brabantse Agenda Wonen.

Bijlage F
Indicatie toename woningvoorraad per gemeente, 2020–2040

	feitelijke woningvoorraad*	prognose van de woningvoorraad				indicatie toename woningvoorraad
	2020	2025	2030	2035	2040	2020–2030
Gemert-Bakel	12.635	13.310	13.915	14.440	14.720	1.280

Figuur 3.4 Indicatie toename woningvoorraad

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2020/2021

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2020-2030 nog 44.000 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 25.550 woningen.

**Figuur 11. Woningbouwcapaciteiten en -opgaven;
aantal woningen in plannen ten opzichte van de benodigde plancapaciteit, 2020-2030**

de in de tabel opgenomen gegevens zijn afgerond op 5-tallen, hierdoor kunnen er in de tabel geringe afwijkingen voorkomen

	5-JAARSPERIODE (2020-2025)					10-JAARSPERIODE (2020-2030)				
	benodigde capaciteit ¹⁾	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale planopbouw >100%	indicator harde planopbouw ≤100%	benodigde capaciteit ¹⁾	totale capaciteit in plannen ²⁾	waarvan harde capaciteit ²⁾	indicator totale planopbouw ≤100%	indicator harde planopbouw <<100%
NOORD-BRABANT	68.750	95.400	52.800	139%	77%	130.550	132.300	61.000	101%	47%
STEDELIJK CONCENTRATIEGEBIED	52.900	73.100	41.300	138%	78%	102.100	102.750	47.950	101%	47%
- grote steden (B5)	31.300	42.100	24.250	135%	78%	60.950	57.850	27.250	95%	45%
- middelgrote steden (M7)	11.350	13.850	8.200	122%	72%	21.550	20.300	9.800	94%	45%
- overig stedelijk concentratiegebied	10.250	17.150	8.850	167%	86%	19.600	24.600	10.900	125%	56%
LANDELIJK GEBIED	15.900	22.300	11.550	140%	73%	28.450	29.550	13.100	104%	46%
WEST-BRABANT	15.700	20.150	13.800	128%	88%	29.550	29.800	15.750	101%	53%
MIDDEN-BRABANT	12.700	14.000	6.150	110%	48%	23.950	19.900	6.750	83%	28%
NOORD-OOST-BRABANT	17.250	23.700	11.850	137%	69%	33.100	35.550	13.000	107%	39%
ZUID-OOST-BRABANT	23.100	37.550	21.050	163%	91%	44.000	47.050	25.550	107%	58%

¹⁾ De benodigde capaciteit is bepaald o.b.v. de bevolkings- en woningbehoefteprognose Noord-Brabant, actualisering 2020.

Hierbij is rekening gehouden met de sloop van woningen. De te verwachten sloop is berekend o.b.v. het gemiddelde over de periode 2010-2020.

²⁾ Bron: opgaven gemeenten in de matrix 'Overzicht woningbouwcapaciteit per gemeente', stand anno 2020; bewerking: Provincie Noord-Brabant.

Tot de harde plancapaciteit behoren de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen.

De Provincie Noord-Brabant hanteert een indeling in een viertal regio's (West-, Midden-, Noordoost- en Zuidoost-Brabant). Daarnaast is onderscheid gemaakt tussen gemeenten (met de hoofdkern)

in het stedelijk concentratiegebied en gemeenten (met de hoofdkern) in het landelijk gebied. De vijf grote steden (B5) zijn: Breda, Eindhoven, Helmond, 's-Hertogenbosch en Tilburg.

De zeven middelgrote steden (M7) zijn: Bergen op Zoom, Meierijstad, Oosterhout, Oss, Roosendaal, Uden, Waalwijk.

Figuur 3.5 Woningbouwcapaciteit en opgaven

Binnen deze regio zijn de Woonafspraken De Peel gemaakt. Deze woonafspraken zijn nu in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan o.a. over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

In de gemeentelijke woonvisie is aangegeven dat Gemert-Bakel op basis van de provinciale prognose 2017 in de periode 2020-2030 1.040 woningen kan bijbouwen (op basis van de prognose uit 2020 gaat het om een behoefte aan 1.280 woningen). Van de totale plancapaciteit vallen 282 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Dit is 27% van de prognoseruimte. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog "zacht".

Planopbouw	Absoluut	Prognoseruimte	Relatief
Hard	282	1040	27%
Zacht	1513	1040	146%
Totaal (hard en zacht)	1795	1040	173%

Figuur 3.6 Planopbouw

Het Plan Doonheide II is een van de bekende zachte plannen, die invulling moeten geven aan de grote kwantitatieve woningbehoefte.

Kwalitatieve behoefte

De kwalitatieve woningbehoefte is beschreven in de gemeentelijke woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024 (vastgesteld op 9 juli 2020). Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen voor sociale woningbouw en middenhuur.

Er wordt bij de realisatie van de totale plancapaciteit gestreefd naar de onderstaande verdeling over de verschillende marktsegmenten.

Prijssegmentatie		
Sociale Huur		
Sociale huur	<€737,14	30%
Middeldure huur/betaalbare koop		
Middeldure huur	>€737,14 tot €1000	15%
Betaalbare koop	<€200.000	
Koop		
Laag middelsegment	€200.000 tot €275.000	20%
Hoog middelsegment	€275.000 tot €345.000	15%
Duur	>€345.000	15%

Figuur 3.7 Gewenste prijssegmentatie (prijspeil 2019)

Er is in deze verdeling op basis van de inbreng door stakeholders en een benchmark met omliggende gemeenten bewust afgeweken van de raming uit het externe woonbehoefteonderzoek (RIGO 2020). De gemeente streeft ten opzichte van de raming naar een groter aandeel aan middeldure huur/betaalbare koop.

Specifieke behoefte zorgwoningen

In het project wordt een gezondheidscentrum met appartementen gerealiseerd. In 2019 is circa 19% van de inwoners van Gemert-Bakel 65 jaar of ouder. De verwachting is dat in 2040 circa 28% van de inwoners in deze leeftijdsklasse valt. Door de vergrijzing neemt in Gemert-Bakel de vraag naar geschikte woonvormen voor ouderen met een zorgvraag toe. De behoefte aan geschikte woningen voor ouderen met een intramurale zorgvraag (beschut wonen of beschermd wonen) neemt met circa 200 wooneenheden toe. De vraag naar extramurale woningen voor ouderen (bijvoorbeeld geclusterde woonvormen voor ouderen, aangepaste (ouderen)woningen of nultreden woningen) neemt met circa 300 wooneenheden toe.

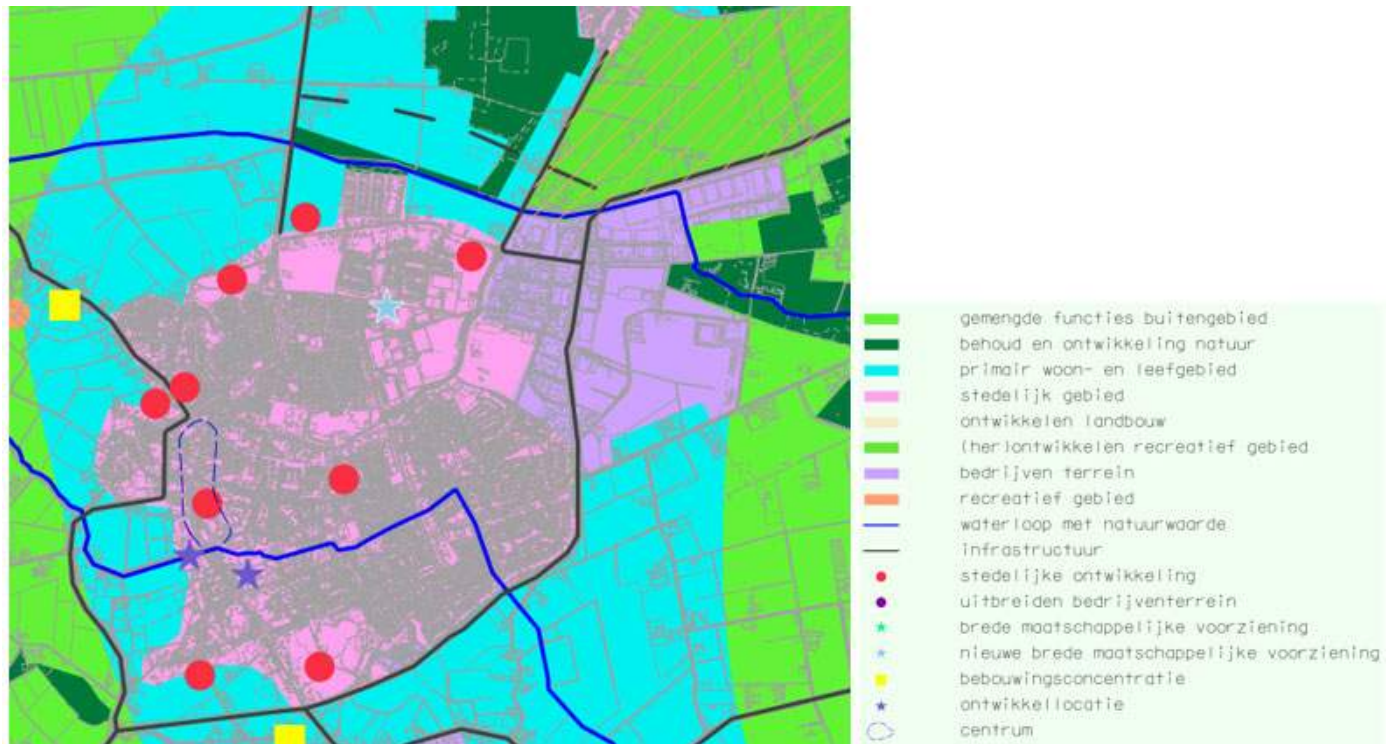
Conclusie

Er zijn nog onvoldoende harde plannen en er is sprake van een grote woningbehoefte. In het plan wordt ruimte geboden voor grondgebonden woningen in diverse koop- en huurcategorieën en een gezondheidscentrum met gestapelde woningen erboven. De nadere segmentering is uitgewerkt in paragraaf 2.3.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied)

Binnen de kern Gemert is geen plek voor het toevoegen van maximaal 288 grondgebonden woningen. Daarom is al in 2011 in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 gekozen voor locaties aansluitend aan de kern. De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

De locatie Doonheide II is als stedelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt. Hier is met minimale aanpassingen woningbouw mogelijk.



Figuur 3.8 Uitsnede structuurvisiekaart

Het gebied is in de 'Provinciale Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014' aangemerkt als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, aansluitend aan een kern in het landelijk gebied'. Een onderbouwing van de uitbreiding is vanuit de Omgevingsverordening noodzakelijk. Het plangebied is in de Omgevingsverordening aangemerkt als 'verstedelijking afweegbaar', zie paragraaf 3.3.2.

Conclusie

In het gebied is verstedelijking afweegbaar. Binnen bestaand stedelijk gebied is geen ruimte voor maximaal 288 grondgebonden woningen. In de kernen is te weinig harde plancapaciteit. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken. In feite is sprake van een agrarische resthoek binnen de noordelijke ontsluitingsweg van Gemert. De ontwikkeling betreft een voortzetting van uitbreidingswijk Doonheide I en de kern krijgt daarmee een duurzame stedelijke afronding.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant is het provinciaal beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant op hoofdlijnen uiteengezet voor de periode tot 2050. Naast een beeld van het Noord-Brabant van nu is een beeld geschetst van het welvarend, verbonden, klimaatproof en vernieuwend Noord-Brabant van 2050. Hieruit zijn vier hoofdopgaven onderscheiden die nauw met elkaar samenhangen:

- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Samen met andere partijen zoals gemeenten en bedrijven wil de provincie uitvoering geven aan projecten die passen binnen deze opgaven. Van belang is dat het in de toekomst ook goed wonen, werken en verblijven blijft. Werken aan een goede omgevingskwaliteit zowel in de bebouwde als in de onbebouwde omgeving is het uitgangspunt.

Toetsing

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 initiatiefnemer wenst maximaal 288 woningen aan de noordrand van Gemert te realiseren. De nieuwe woonwijk betreft het tweede deel van de uitbreiding Doonheide.

De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie. Hierdoor kan gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling in lijn is met de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie 8 december 2020)

In 2022 treedt de Omgevingswet in werking. Vanwege de Omgevingswet moet de provincie haar regelsysteem aanpassen. Straks heeft de provincie nog maar één verordening waarin alle regels zijn opgenomen over de fysieke leefomgeving. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (hierna: lov N-B) is een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. Hierin worden de bestaande verordeningen over de fysieke leefomgeving samengevoegd tot één Interim omgevingsverordening, waaronder de huidige Verordening ruimte.

De lov N-B is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd.

In hoofdstuk 3 van lov N-B zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun bestemmingsplannen. Hierin staan de regels die nu nog zijn opgenomen in de Verordening ruimte. Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies (in plaats van het bestemmen van ontwikkelingen). Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit). Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.

In de lov N-B zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'verstedelijking afweegbaar', zie figuur 3.3.1. Daarnaast is de noordrand van het plangebied deels gelegen binnen de 'ecologische verbindingszone'.



Figuur 3.3.1 Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed
(Bron: Interim omgevingsverordening Noord-Brabant)

Voor het planvoornemen zijn onderstaande regels en basisprincipes uit de Interim omgevingsverordening van toepassing.

Regels voor stedelijke ontwikkeling

- artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar;

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies:

- artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik;
- artikel 3.7 toepassing van de lagenbenadering;
- artikel 3.8 meerwaardecreatie;
- artikel 3.8 kwaliteitsverbetering landschap.

Regels voor ecologische verbindingszone:

- artikel 3.25 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingszone

Toetsing regels

Toetsing aan artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

Regels

In afwijking van artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a. binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Toetsing

- a. Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 288 woningen gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hier onvoldoende ruimte voor, zie paragraaf 3.2.3. Daarnaast is in de kernen te weinig harde plancapaciteit aanwezig.
- b. het realiseren van maximaal 288 voornamelijk grondgebonden, woningen is binnen bestaand leegstaand vastgoed niet mogelijk.
- c. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken zoals benoemd in de Brabantse Agenda Wonen en de voortgangsrapportage 2019/2020, zie paragraaf 3.2.3 en 3.3.4.
- d. De kern krijgt een duurzame afronding en past binnen de landschapsstructuur (zie paragraaf 2.4). In feite is sprake van de invulling van een agrarische resthoek binnen de noordelijke ontsluitingsweg van Gemert.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor verstedelijking afweegbaar, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.43 van lov N-B.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Vooruitlopend op de Omgevingswet richten de instructieregels zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving (in plaats van een goede ruimtelijke kwaliteit).

Toetsing aan artikel 3.5 zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten worden hierna beschreven.

Toetsing aan artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Hierna worden de regels van artikel 22.2 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel

Toetsing

- a. Ingevolge artikel 3.6 lid 2 wordt onder bestaand ruimtebeslag verstaan: 'bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel'. Onder nieuwvestiging verstaat de lov N-B: 'vestiging op een locatie waar ingevolge het geldende bestemmingsplan geen bebouwing of bedrijfsfunctie is toegestaan'. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het gebruik van de locatie met een agrarische bestemming naar wonen met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen ten behoeve van de realisatie van maximaal 288 woningen. Binnen het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar voor het beoogd aantal woningen daarnaast is uitbreiding van het stedelijk gebied op basis van artikel 3.43 afweegbaar. Er wordt daarmee voldaan aan deze regel.
- b. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening, heeft plaatsgevonden in paragraaf 3.2.3. Daar wordt onderbouwd dat de woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt passen binnen de behoefte en wordt de geschiktheid van deze locatie onderbouwd.
- c. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van de omliggende wegen- en bomenstructuur. De woningen wordt per bouwblok geconcentreerd, met voldoende openbare ruimte tussen de verschillende bouwblokken. De ontwikkeling wordt gefaseerd gerealiseerd, zie paragraaf 2.5.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt voldaan aan de regels van artikel 3.6 van lov N-B.

Toetsing aan artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Hierna worden de regels van artikel 3.7 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

2. De lagenbenadering omvat de effecten op
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag, de bovenlaag en de tijdsdimensie. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingssnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Iov N-B specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Met het beoogde plan worden maximaal 288 woningen gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage 2 aan deze toelichting. Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. In het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreidingswijk is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie paragraaf 2.4. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het stedenbouwkundig plan is middels zorgvuldige afweging (tussen ontwikkelaar en gemeente) tot stand gekomen. De differentiatie tussen het deel ten oosten en ten westen van de Boekelseweg is daarbij van belang. Het oostelijk en westelijk deel van het onderzoeksgebied horen ruimtelijk gezien niet bij elkaar. Zij krijgen een andere (stedenbouwkundige) invulling, passend bij hun omgeving. Het deelgebied ten oosten van de Boekelseweg behoort duidelijk tot het dorp Gemert. Hier is een stedelijke uitbreiding voorstelbaar. Het deelgebied ten westen van de Boekelseweg staat hier in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht los van. Dit deelgebied ligt op de overgang naar het landschap en bevindt zich op een oude kamp (bouwland). De bebouwing kenmerkt zich hier als "losse" erven aan landwegen in een landelijke omgeving. De nieuwe ontwikkeling sluit daarbij aan. Een zorgvuldig ontwerp van de locatie, inrichting van het volkstuincomplex en de bebouwing zal recht doen aan de cultuurhistorische betekenis van de erven die hier aan de oude kampen grenzen. Tussen de erven door blijft er zicht op de achtergelegen kamp, die als gebied met volkstuinen zal worden ingericht.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het principe van de lagenbenadering.

Toetsing aan artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Hierna worden de regels van artikel 3.8 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 288 woningen en een gezondheidscentrum. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omgeving. De ontsluiting en bereikbaarheid van Doonheide I wordt met het planvoornemen verbeterd door de aanleg van een nieuwe ontsluitingsroute. Mede door deze nieuwe ontsluitingsroute neemt de verkeersdruk op Doonheide af. Voor de bestaande woningen in de omgeving worden de recreatieve waarden vergroot door de toevoeging en uitbreiding van groenstructuren. Daarnaast zorgt het toevoegen van natuur langs de Peelse Loop voor versterking van het aanwezige natuurnetwerk.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie.

Toetsing aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Hierna worden de regels van artikel 3.9 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.
2. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:
 - a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
 - b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in artikel 62 Regionaal Overleg, worden nagekomen.

3. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit omvat mede:
 - a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
 - g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Toetsing

Met de ontwikkeling van een uitbreidingswijk van maximaal 288 woningen wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Op basis van artikel 3.43 verstedelijking afweegbaar is dit mogelijk. Hiervoor heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Vanwege de uitbreiding in landelijk gebied is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', de rood met groen koppeling d.d. 1 november 2011, wordt inzake kwaliteitsverbetering van het landschap ingeval van uitbreiding uitgegaan van een (minimale) basisinspanning van 1% van de uitgifte prijs.

Uit het ontwerp Exploitatieplan, hoofdstuk 5, paragraaf 6, blijkt dat de opbrengsten van uitgifte van gronden in het exploitatiegebied nominaal circa € 21.300.000,- bedragen. Gegeven de bijdrage van 1% kan worden gesteld dat met de kwaliteitsverbetering ten minste een investering van € 213.000,- gemoeid moet zijn. Met de ontwikkeling wordt kwaliteitsverbetering aan de randen van het plangebied toegepast. Dit wordt gerealiseerd door onder andere versterking van de natuurzone langs de Peelse Loop, onderdeel van Natuur Netwerk Brabant, de ruimtelijke inpassing van de volkstuinten en het behouden, vergroten en uitbreiden van bestaande groenstructuren in de omgeving.

De nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering en de toepassing van het richtbedrag heeft in overleg met de gemeente plaatsgevonden. De wijze van kwaliteitsverbetering is in het landschappelijke inpassingsplan opgenomen. De berekening hoe de kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd is opgenomen in bijlage 34. Volgens de planning wordt de realisatie van de Peelse Loop en daarmee ook de benodigde kwaliteitsverbetering in de eerste fase uitgevoerd, zie paragraaf 2.5. Ten behoeve van de borging van de kwaliteitsverbetering en de uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Het landschappelijke inpassingsplan is vervolgens als bijlage 1 bij de regels opgenomen.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels voor kwaliteitsverbetering zoals is bedoeld in artikel 3.9 lov N-B.

Toetsing aan artikel 3.25 Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone

Hierna worden de regels van artikel 3.25 lov N-B beschreven en vervolgens de ontwikkeling getoetst.

Regels

1. Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant - ecologische verbindingzone strekt tot verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingzone met een breedte van:
 - a. ten minste 50 meter in Stedelijk Gebied en in Verstedelijking Afweegbaar;
 - b. ten minste 25 meter in alle overige gebieden.

2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels, om te voorkomen dat het gebied minder geschikt wordt voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone, die in ieder geval:
 - a. het oprichten van bebouwing beperken;
 - b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen of verharde oppervlakten beperken.
3. Na realisatie van de ecologische verbindingszone is Artikel 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant van overeenkomstige toepassing.

Toetsing

Ten noorden van het plangebied ligt de Peelse Loop. Deze waterloop is aangeduid als 'ecologische verbindingszone'. Gezien de ligging van het plangebied binnen 'Verstedelijking Afweegbaar' is ten behoeve van de Peelse Loop een ecologische verbindingszone met een breedte van ten minste 50 m noodzakelijk. De Peelse Loop en een groot deel van de ecologische verbindingszone zijn buiten het plangebied gelegen. Aan de noordzijde van de Peelse Loop is reeds een breed als natuur ingericht gebied aanwezig. Het deel van de als 'ecologische verbindingszone' aangeduide zone binnen het plangebied is momenteel nog agrarisch in gebruik. Deze gronden worden met dit planvoornemen volledig als natuur ingericht. Met de realisatie van natuur, en het als zodanig bestemmen, aan de zuidzijde van de Peelse Loop, wordt de bestaande ecologische verbindingszone verder verbreed. Hierdoor ontstaat voor het deel van de Peelse Loop dat grenst aan het plangebied overall een ecologische verbindingszone van ten minste 50 meter breed. Met de realisatie, onderhoud en beheer van natuur ontstaat een robuuste verbetering van de binnen dit deel momenteel nog niet aanwezige ecologische verbindingszone.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels voor ecologische verbindingszone zoals is bedoeld in artikel 3.25 Iov N-B.

3.3.3 Ontwerp omgevingsverordening

De Ontwerp omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant ligt vanaf 9 april 2021 ter inzage. In de Ontwerp omgevingsverordening komt het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar', zoals opgenomen in de Interim Omgevingsverordening, zie paragraaf 3.3.2, te vervallen. De gemeente krijgt meer ruimte om een eigen afweging te maken mits een afweging is gemaakt in een gebiedsvisie en de lagenbenadering is toegepast.

De gemeente stelt een omgevingsvisie op om in de toekomst ontwikkelingen nader af te kunnen wegen, zie paragraaf 3.4.2. De afweging voor de ontwikkeling van Doonheide II heeft reeds plaatsgevonden en is met de provincie besproken. Het stedenbouwkundig plan is tot stand gekomen middels een zorgvuldige afweging tussen ontwikkelaar en gemeente. Hier liggen diverse onderzoeken aan ten grondslag. De lagenbenadering is als bijlage 2 opgenomen bij deze toelichting en is met de provincie besproken.

3.3.4 Brabantse Agenda Wonen

In het kader van een duurzaam verstedelijkingsbeleid en in lijn met (de principes van) de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is het van belang de mogelijkheden om het woningbouwprogramma in te zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties en voor het herbestemmen van leegstaand vastgoed optimaal te benutten. Of, zoals in het 'Bestuursakkoord Noord-Brabant 2015-2019' verwoord: "herbestemmen wordt meer en meer het nieuwe bouwen". Vaak wordt in het licht van de transformatieopgaven gekeken naar wonen als nieuwe bestemming. Omdat er in veel andere vastgoedmarkten (per saldo) niet veel meer hoeft te worden toegevoegd aan vierkante meters of zelfs sprake is van krimp. Veelal zal het dan ook gaan om het transformeren van locaties naar een tweede leven, waarin wonen de boventoon voert. Hierbij zijn vooral de eerstkomende jaren (tot 2030) cruciaal. Urgentie is geboden. Samenhangend met de nog altijd flinke groei van het aantal huishoudens zal in deze periode immers het leeuwendeel van de benodigde woonruimte moeten worden gerealiseerd. Zoals uit onze actuele bevolkings- en woningbehoefteprognose blijkt, zal van de ca. 160 duizend toe te voegen woningen tot 2050, liefst driekwart (120 duizend woningen) voor 2030 moeten worden gerealiseerd. Na 2030 neemt de groei van de woningbehoefte sterk af.

In 2020 komt er een nieuwe prognose beschikbaar. In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2019/2020 staat dat er in de regio Noordoost Brabant in de periode 2019-2028 nog 28.000 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 13.650 woningen, zie paragraaf 3.2.3.

Toetsing

Uit de Brabantse Agenda Wonen blijkt dat de provincie in lijn met de uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking ruim baan wil geven bij herontwikkeling. Er moeten snel meer woningen worden gebouwd. Plannen voor herbestemming van leegstaande locaties of plannen voor inbreiding krijgen voorrang op uitbreidingslocaties. Het bouwen van maximaal 288 grotendeels grondgebonden woningen is echter niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied of binnen bestaand vastgoed. Daarom is hier gekozen voor uitbreiding in een gebied waar verstedelijking afweegbaar is. De motivatie en afweging is nader omschreven in de ladderonderbouwing, zie paragraaf 3.2.3.

3.4 Gemeentelijk beleid

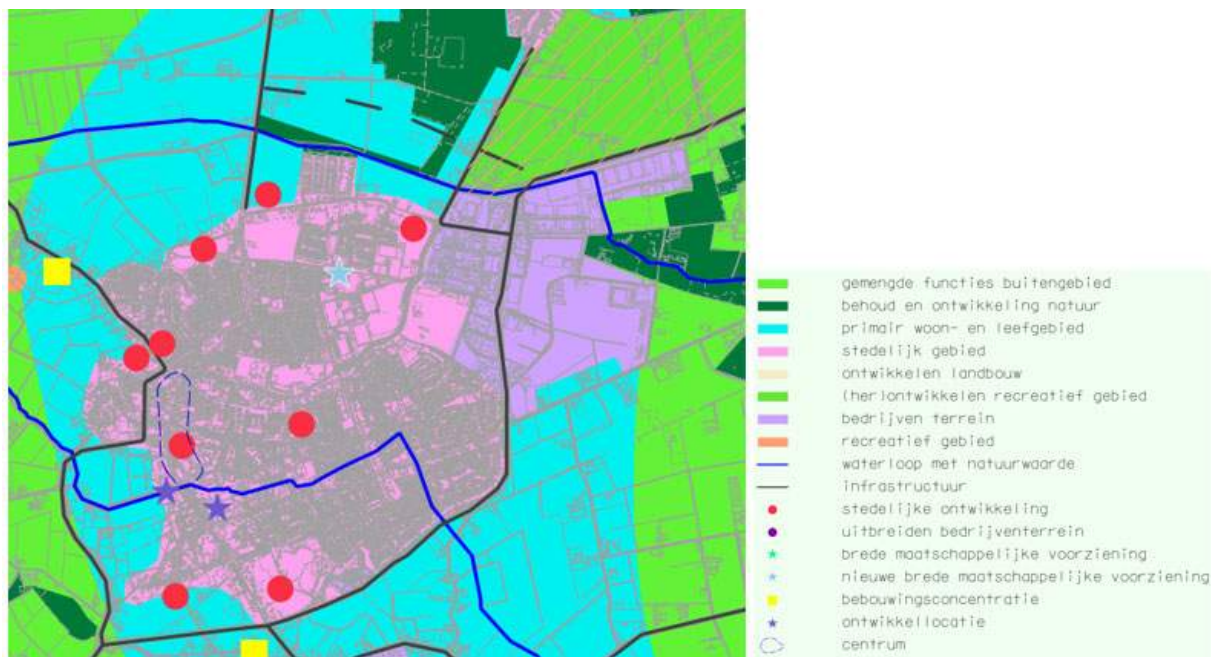
3.4.1 Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie is een instrument, dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De structuurvisie is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: De gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Het plangebied is in de structuurvisie aangewezen als ontwikkellocatie. De locatie is gelegen binnen het stedelijk gebied, nabij een waterloop met natuurwaarde.

De beoogde ontwikkeling raakt de volgende thema's uit de structuurvisie:

- Wonen

Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.



Figuur 3.4.1 Uitsnede structuurvisiekaart

Toetsing

Binnen de kern Gemert is geen plek voor het toevoegen van maximaal 288 grondgebonden woningen. Daarom is al in 2011 in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 gekozen voor locaties aansluitend aan de kern. De woningbehoefte en de woningvoorraad moeten op elkaar worden afgestemd. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

De locatie Doonheide II is als stedelijke ontwikkelingslocatie aangemerkt. Hier is met minimale aanpassingen woningbouw mogelijk. Het planvoornemen sluit dan ook aan bij de uitgangspunten van het thema wonen uit de structuurvisie.

3.4.2 Omgevingsvisie Gemert-Bakel

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. Op 22 april 2021 zal het koersdocument door de raad worden vastgesteld, waarna een verdiepingsslag per kern zal worden uitgewerkt. Lopende ontwikkelingen zoals de stedelijke ontwikkeling van Doonheide II worden in de omgevingsvisie verankerd. Voor het oostelijke plandeel betreft dit een uitbreiding van het stedelijk gebied. De koers voor het westelijke plandeel en met name het gebied ten westen van het plangebied van dit bestemmingsplan wordt in een later stadium bepaald.

3.4.3 Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' vastgesteld. Het plangebied is voor het over grote deel gelegen binnen dit bestemmingsplan en heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Waarde - Archeologie 5', zie ook paragraaf 1.3.

Toetsing

De bouw van woningen is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' en de overige geldende bestemmingsplannen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken wordt dit bestemmingsplan opgesteld.

3.4.4 Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017

Met de Nota Parkeernormen biedt de gemeente een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Om deze doelstelling te halen wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwinitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Op 5 juli 2018 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Parkeren Gemert-Bakel' vastgesteld. De parkeernormen uit de nota zijn vertaald in dit bestemmingsplan en dienen toegepast te worden bij het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

Toetsing

De toetsing aan de gemeentelijke parkeernormen vindt plaats in paragraaf 4.2. Hieruit blijkt met de beoogde ontwikkeling ruim voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De algemene parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan wordt overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.5 Woonvisie Gemert-Bakel 2020 - 2024

De gemeente heeft een actuele woonvisie met bijbehorend uitvoeringsprogramma, zodat er gezorgd kan worden voor een goed functionerende woningmarkt en er prestatieafspraken gemaakt kunnen worden met Goed Wonen Gemert. De woonvisie 2020-2024 gaat vooral over de woningbouwaantallen en verdeling per doelgroepen.

Deze woonvisie dient daarmee als basis voor afspraken met Goed Wonen (prestatieafspraken) en ontwikkelaars (exploitatieovereenkomsten).

Tegelijk met de vaststelling van de woonvisie zijn ook de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop vastgesteld. Deze instrumenten geven de gemeente de mogelijkheid om binnen een exploitatieovereenkomst de locatie en aantallen af te dwingen bij een ontwikkelaar wanneer anterior hierover geen of onvoldoende afspraken kunnen worden gemaakt.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de gemeentelijke voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen. Op dit moment is er voldoende harde en zachte plancapaciteit om de groei tot 2040 op te vangen. Hierbij is het wel zaak om de woningen voor de juiste doelgroepen te bouwen.

Het aantal kwetsbare groepen op de woningmarkt is de afgelopen jaren toegenomen, denk aan mensen met een zorgvraag, lage inkomens en eenoudergezinnen. Belangrijk is dat er een flexibel woonconcept wordt gecreëerd dat ook voor deze doelgroepen ingezet kan worden.

De gemeente wil betaalbare woningen voor iedere doelgroep en zet in op:

Starters/jongeren

Voor beide groepen zal meer aanbod moeten komen in de middenhuur (tussen 750 en 1000 euro /mnd) en betaalbare koop. In alle kernen wil de gemeente meer experimenteren met tijdelijke woonvormen en gemengde woonvormen, voor bijvoorbeeld jongeren en ouderen aansluitend bij de provinciale lijn nieuwe woonvormen en zelfbouw.

Ouderen

Ook onder ouderen is de behoefte het grootst naar grondgebonden koopwoningen, maar is er ook een vraag naar koopappartementen (betaalbaar en middelduur). Er is behoefte aan meer nultredenwoningen, zoals bungalows. Ook hier wordt ingezet op de segmenten middenkoop en middenhuur. En door tevens levensloopbestendig te bouwen, zodat deze woningen tegelijkertijd ook voor de jongeren beschikbaar zijn. Gemengd wonen van doelgroepen wordt niet als een belemmering gezien, maar als een kans, zeker in de kleine kernen.

Gezinnen

Op dit moment ziet de gemeente een groot aanbod in het dure segment > €350.000. Veel gezinnen zijn juist op zoek naar de middeldure huizen € 275.000 – € 350.000. Om deze groep goed te faciliteren zal ook deze categorie de komende jaren extra aandacht krijgen.

Toetsing

In paragraaf 2.3 is het woningbouwprogramma opgenomen. Daaruit blijkt dat met de ontwikkeling wordt voorzien in een gevarieerd aanbod aan woningen in verschillende segmenten. De ontwikkeling maakt woningen mogelijk voor o.a. starters, ouderen en gezinnen. De segmentering van het woningbouwprogramma is in de overeenkomst verankerd.

3.4.6 Groennorm Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie een groene gemeente te willen zijn. Het streven is om een goede balans te vinden tussen ruimte, economie en leefbaarheid. De te respecteren uitgangspunten zijn cultuurhistorie, natuurvriendelijkheid en duurzaamheid. Bij nieuwe ontwikkelingen wil de gemeente de kwaliteit en de kwantiteit van het ruimtebeslag garanderen en waarborgen. Bij initiatieven met het toevoegen van woningen wordt als tegenprestatie 75 m² extra groen per woning verwacht. Deze groennorm van 75 m² dient als richtgetal voor een benodigde hoeveelheid recreatief groen in stedelijk gebied. De groennorm wordt toegepast voor alle initiatieven die een uitbreiding van het bestand aan woningen en appartementen tot doel hebben. De toepassing van de groennorm is uitgewerkt in 'Uitwerking groennorm Gemert-Bakel'.

Per wooneenheid dient 'fysiek' 75 m² ruimtebeslag groen of natuur met de eigenschap 'permanent openbaar toegankelijk' gerealiseerd te worden. Dit heeft vergaande consequenties voor de wijze van vormgeving en inrichting van het groen. Het te realiseren groen heeft door deze kwalificatie een blijvend, tenminste (semi-) openbaar karakter. Het groen hoeft niet per definitie eigendom van de gemeente te zijn (of te worden).

Toetsing

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 288 woningen mogelijk. Dit betekent dat conform de groennorm $288 \times 75\text{m}^2 = 21.600\text{m}^2$ extra groen gerealiseerd moet worden. Het plangebied biedt voldoende ruimte voor de realisatie van groen.

In de inrichtingsschets wordt een weergave van de oppervlakten groen weergegeven. Hierin is berekend dat het totale oppervlakte aan te realiseren openbaar groen (exclusief nieuwe locatie volkstuinen) 33.448m² bedraagt, zie figuur 3.4.2.

Hiermee wordt voldaan aan de groennorm van de gemeente Gemert-Bakel. Dit groen sluit grotendeels aan op omliggende groenstructuren. Het merendeel van het groen wordt als wadi ontworpen, ter berging van hemelwater bij hevige regenval. Hierdoor ontstaat dubbelgebruik van deze gronden. Aangezien ruim wordt voldaan en de groennorm en de wadi's enkel bij (en na) hevige regenval niet primair als recreatief groen gebruikt kunnen worden, is dit dubbelgebruik mogelijk. De toepassing van de wadi's is nader uitgewerkt in paragraaf 4.1. De exacte inrichting van het groen wordt bij de ontwikkeling van het plan verder uitgewerkt. In het stedenbouwkundige plan is een globale inrichting opgenomen en zijn plant- en boomsoorten benoemd.

Daarnaast grenst het plangebied aan de noordzijde aan de Peelse Loop en is deels omgeven door het agrarische buitengebied. Hier zijn voldoende recreatiemogelijkheden voor bijvoorbeeld het maken van 'ommetjes' in permanent openbaar toegankelijk gebied.

In dit bestemmingsplan is de situering van openbaar groen geborgd middels de bestemmingen 'Groen' en voor het deel nabij de Peelse Loop met de bestemming 'Natuur'. De realisatie van het openbaar groen is geborgd in de algemene regels.

Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van Doonheide II wordt de gehele groencompensatie ook gefaseerd ontwikkeld. De fasering wordt weergegeven in paragraaf 2.5. In tabel 3.4.1 is de hoeveelheid te ontwikkelen m² groen per fase aangegeven afgezet tegen het aantal te realiseren woningen. In de tabel is tevens opgenomen de cumulatieve hoeveelheid gerealiseerd groen na afronding van elke fase. Na elke fase wordt minimaal voldaan aan de in die fase totale hoeveelheid benodigde groencompensatie.

Tabel 3.4.1 Groencompensatie per fase

	Fase 1	Fase 2	Fase 3	Fase 4	Fase X
Aantal woningen:	130	50	65	29	14
Groennorm:	9.750	3.750	4.875	2.175	1.050
Openbaar groen:	16.563	5.462	5.593	1.585	4.146
<i>Surplus:</i>	<i>6.813</i>	<i>1.712</i>	<i>718</i>	<i>-590</i>	<i>3.096</i>
Aantal woningen (cum.):	130	180	245	274	288
Groennorm (cum.):	9.750	13.500	18.375	20.550	21.600
Openbaar groen (cum.):	16.563	22.025	27.618	29.203	33.349
<i>Surplus:</i>	<i>6.813</i>	<i>8.525</i>	<i>9.243</i>	<i>8.653</i>	<i>11.749</i>



Figuur 3.4.2 Oppervlakten groen (bron: inrichtingsschets, ■■■, augustus 2021)

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Waterhuishouding

Beleid

Waterschap Aa en Maas

De gemeente Gemert-Bakel valt onder het beheersgebied van waterschap Aa en Maas. In het Waterbeheerplan beschrijft het waterschap haar strategische keuzes, de doelen voor het waterbeheer en de financiële consequenties daarvan. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2016-2021 Werken met water, Voor nu en later' beschrijft het waterschap de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2016 – 2021. De langetermijnstrategie uit het voorgaande beheerplan wordt voortgezet voor de verschillende thema's, zoals waterkwaliteitsverbetering, vermindering van de kans op wateroverlast en verdrogingsbestrijding.

Middels de Keur van Waterschap Aa en Maas is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. De Keur schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Deze mitigerende maatregelen zijn wel van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied.

Gemeentelijk Watertakenplan

Op 14 december 2018 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel het nieuwe Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP) vastgesteld. Dit wordt gebruikt om nu en in de toekomst aan de gemeentelijke zorgplichten te kunnen voldoen en als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met dit waterbeleid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en komen vaker voor, met veel overlast en schade tot gevolg. Ook het vasthouden van het gewenste grondwaterpeil wordt moeilijker tijdens extreem lange droge of natte perioden. Omdat het aantal warme dagen toeneemt wordt hittestress ook een probleem, vooral in een bebouwde omgeving met weinig groen en veel verharding.

De zorg voor riolering draagt bij aan een gezonde leefomgeving. In het GWTP zijn de gemeente zorgplichten voor afvalwater, hemelwater (regenwater) en grondwater uitgewerkt. De kans op overlast dient hierbij te worden beperkt tot maatschappelijk aanvaardbare normen. Er dient rekening gehouden te worden met de verwerking van extreme neerslaghoeveelheden. Hemelwater moet zo lokaal mogelijk verwerkt worden. Dat betekent het volgende:

- regenwater gebruiken daar waar het valt;
- de inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- communiceren met inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid die er is om wateroverlast te voorkomen.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met het volgende:

1. Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling;;
2. Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan;
3. Aandachtspunten rondom lozing op de riolering;
4. Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering.

Waterbergingsvoorziening binnen een ontwikkeling

Voor de waterberging die binnen een ontwikkeling wordt gerealiseerd gelden een aantal eisen. Eén van deze eisen is dat de waterbergingsvoorziening 60 liter per m² verhard oppervlak probleemloos moet kunnen bergen. Daarnaast mag de afvoer uit een voorziening maximaal 2 l/s/ha zijn en moet binnen 5 dagen leeggelopen zijn.

Opnemen gebruiksregel waterbergingsvoorziening in bestemmingsplan

Voor (ver)nieuwbouw neemt de gemeente Gemert-Bakel bij bestemmingsplanwijzigingen een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan op waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven. Dit compenseert de versnelde afvoer van hemelwater naar de openbare ruimte of riolering vanaf verhard oppervlak.

Aandachtspunten rondom lozing op de riolering

Om een doelmatige werking te kunnen garanderen hanteert de gemeente de volgende beleidsregels:

- Al het huishoudelijk afvalwater op de vrijverval- en drukriolering wordt geaccepteerd.
- Bestaande bedrijfsafvalwaterlozingen op de vrijvervalriolering worden geaccepteerd.
- Bij nieuwe bedrijfsafvalwaterlozingen wordt getoetst of de voorziene nieuwe situatie de doelmatige werking van zuivering en transportsysteem belemmert (in hoeveelheid en in samenstelling).
- Nieuwe (of bestaande) aansluitingen van bedrijven die de waterketen onevenredig zwaar belasten kunnen worden geweigerd.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf krijgt toestemming voor maximaal één aansluiting op de drukriolering.
- Elk (bestaand én nieuw) bedrijf mag maximaal 0,5 m³ per uur afvalwater op de drukriolering lozen.
- Bij een aanbod groter dan 0,5 m³ per uur dient het afvalwater op eigen terrein te worden gebufferd. Wanneer buffering niet mogelijk is, wordt onderzocht of de capaciteit van de drukriolering kan worden vergroot. De voortkomende uitvoeringskosten hiervan zijn voor de perceeleigenaar, van huisaansluiting tot lozingspunt in de vrijvervalriolering.
- Lozing van hemelwater op drukriolering is niet toegestaan.

Aandachtspunten rondom aansluiting op de riolering

Voor het realiseren van de aansluiting op de gemeentelijke riolering moet rekening gehouden worden met een aantal voorwaarden. Zo dient het vuil water en (de overstort van) regenwater gescheiden te worden aangeboden op de perceelgrens. Daarnaast gelden nog een aantal technische eisen voor de rioolaansluiting.

Onderzoek

Het plangebied bevindt zich aan de Doonheide aan de noordzijde van Gemert. In de huidige situatie is het plangebied onbebouwd en in agrarisch gebruik. De locatie waar de nieuwbouw en volkstuinen zijn beoogd is geheel onverhard. De bestaande bebouwing en verhardingen aan de Boekelseweg 12 blijven ongewijzigd en zijn in dit kader niet nader onderzocht.

Bodem en grondwater

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de grond ter plaatse van het plangebied uit enkeerdgronden; fijn zand. Met betrekking tot grondwater is er ter plaatse van het plangebied sprake van grondwatertrap VI. Dit betekent dat de hoogste gemiddelde grondwaterstand (GHG) schommelt tussen 40 en 80 centimeter onder maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) ligt op 120 centimeter onder maaiveld. Het maaiveld ligt op circa 15,9 meter tot 16,4 meter boven NAP.

Waterkwantiteit

Het plangebied wordt begrensd door B-watergangen aan de zuid- en westzijde. De beschermingszone van een B-watergang betreft 5 meter. Ten noorden bevindt zich een A-watergang waarvan de beschermingszone en profiel van vrije ruimte te zien zijn in figuur 4.1.1. Conform de Keur van waterschap Aa en Maas gelden binnen de beschermingszones en profiel van vrije ruimte beperkingen voor bouwen en aanleggen ter bescherming van en om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden.



Figuur 4.1.1 Uitsnede Legger Waterschap Aa en Maas met het plangebied rood omlijnd

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de Peelsche Loop die is aangewezen vanuit de Kaderrichtlijn Water en opgenomen in het (provinciale) Natuurnetwerk Nederland.

Veiligheid en waterkeringen

In het plangebied lopen geen waterkeringen. Rondom keringen is een veiligheids- en beschermingszone aanwezig. Binnen deze zones gelden beperkingen voor bouwen en aanleggen om te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is, met uitzondering van de woning aan de Boekelseweg 12, momenteel onbebouwd en niet aangesloten op het rioolstelsel.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden maximaal 288 woningen, een gezondheidscentrum en volkstuinen mogelijk gemaakt. Voor de beoogde ontwikkeling is een toetsing naar de infiltratiegeschiktheid uitgevoerd, zie bijlage 5. Vervolgens is een hydrologische toets uitgevoerd, zie bijlage 6. De Boekelseweg 12 is in deze onderzoeken niet opgenomen omdat dit een bestaande situatie betreft, en de situatie ten aanzien van de waterhuishouding hier niet wijzigt.

Bodem en grondwater

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen gevolgen voor bodem en grondwater.

Waterkwantiteit

Om de kans op wateroverlast te verkleinen is het van belang om ervoor te zorgen dat het watersysteem optimaal functioneert en goed wordt onderhouden. Het verhard oppervlak op particulier terrein bedraagt ca. 43.800 m² en op openbaar terrein circa 25.800 m². Omdat het verharde oppervlak groter is dan 10.000 m², is de afvoer van hemelwater vergunningplichtig. Door de hoge grondwaterstanden is de bodem in beginsel niet goed geschikt voor infiltratie. Er kan als oplossingsrichting voor de projectlocatie worden gedacht aan het principe “bergen en vertraagd afvoeren”. Een infiltratievoorziening moet voorkomen dat de extra hoeveelheid hemelwater als gevolg van het verhard oppervlak versneld wordt afgevoerd naar het ontvangende watersysteem. Volgens de keurkaart van Aa en Maas geldt voor de locatie een gevoeligheidsfactor van 1,0. De uitgangspunten voor het verdere ontwerp van het waterhuishoudkundig plan zijn kortweg:

1. bergingseis van 60 mm per m² verhard oppervlak;
2. 75% van het uitgeefbaar oppervlak is verhard;
3. vrijstaande woningen en tweekappers hebben een bergingseis van 5m³ op eigen terrein.

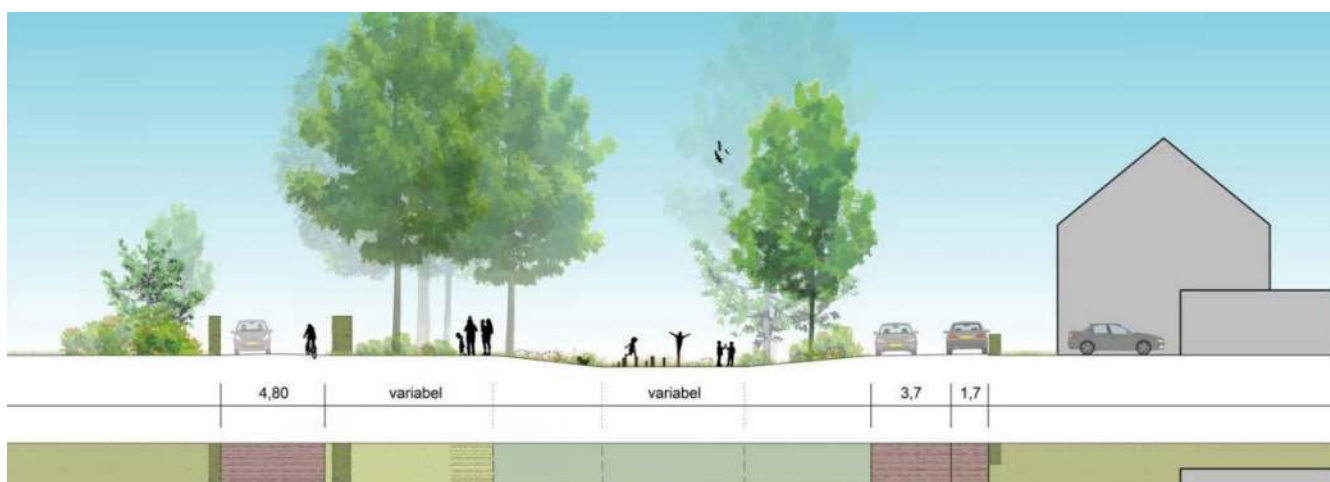
De voorkeur gaat uit naar bergen en vertraagd afvoeren in de vorm van wadi's. Er is ruim 33.000 m² groene ruimte beschikbaar voor het realiseren van deze wadi's, zie paragraaf 3.4.6. Infiltratie is uitsluitend mogelijk indien deze boven de grondwaterstand wordt aangeboden. Vanwege het feit dat de grondwaterstanden op de locatie te hoog zijn voor de infiltratie van hemelwater, is infiltratie slechts beperkt mogelijk, en ligt in de huidige situatie een wadi met een overstort naar de omliggende watergangen het meest voor de hand. Uit de hydrologische toets blijkt dat 4.472 m³ aan berging in de wadi's wordt gerealiseerd.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en het ontwerp van het rioleringsstelsel (waaronder hemelwaterafvoer, zie bijlage 6), wordt aangegeven hoe de wadi's het meest effectief kunnen worden ingedeeld. Hierbij wordt voorkomen dat het hemelwater kan afstromen naar de Peelse Loop. Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van Doonheide II wordt de gehele waterbergingsopgave ook gefaseerd ontwikkeld.

Het plan en de wijze van toepassing van hemelwaterberging is reeds besproken met waterschap Aa en Maas.



Figuur 4.1.2 Beschikbare oppervlaktes te realiseren wadi's (groen) met leidingen (blauw)



Figuur 4.1.3 Doorsnede met laagte als wadi in het midden van de groenzone

Waterkwaliteit

Ten noorden bevindt zich de Peelsche Loop welke onderdeel is van de Kaderrichtlijn Water en Natuurnetwerk Nederland. Aan de watergang vinden geen werkzaamheden plaats.

Waterveiligheid

De in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterveiligheid in de omgeving. Deze valt ook niet in het plangebied.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering. Voor hemelwater wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- hemelwater vasthouden voor benutting,
- (in-) filtratie van afstromend hemelwater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar oppervlaktewater,
- afstromend hemelwater afvoeren naar RWZI.

Conclusie

Uit het onderzoek naar de gevolgen van de ontwikkeling op de waterhuishouding blijkt dat een waterbergingsvolume van 4.472 m³ aan wadi's gerealiseerd dient te worden. In het plangebied is genoeg ruimte om deze wadi's aan te leggen ter compensatie voor de toe te voegen verhardingen. Daarnaast wordt ook waterberging gerealiseerd op eigen terrein bij tweekappers en vrijstaande woningen. Vanwege de omvang van de te realiseren watercompensatie heeft overleg met het waterschap plaats gevonden. Voor het aanleggen van oppervlaktewater is het aanvragen van een watervergunning nodig. Binnen de beschermingszone en profiel van vrije ruimte vinden geen werkzaamheden plaats, er hoeft geen watervergunning hiervoor te worden aangevraagd. Met de compensatie kunnen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse worden uitgesloten.

Het aspect waterhuishouding vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.2 Verkeersaspecten

Beleid en normstelling

Op het gebied van verkeer en vervoer bestaat geen specifieke wetgeving die relevant is voor de voorgenomen activiteit. Wel dient in het kader van het ruimtelijk plan dat de activiteit mogelijk maakt, te worden onderbouwd dat het geheel voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt onder meer in dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn en de eventuele verkeerstoename niet leidt tot knelpunten in de verkeersafwikkeling. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017). Conform dit beleid wordt de bovenkant van de bandbreedte aangehouden. Voor het te hanteren kencijfer / parkeernorm wordt een ligging in het 'rest bebouwde kom' aangehouden, de locatie heeft een stedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'.

Onderzoek

Ontsluiting

In de beoogde situatie wikkelt het verkeer van het grootste deel van Doonheide II af via een nieuwe wijkontsluitingsweg gelegen tussen het Meizoentje en de Boekelseweg. Aan de Boekelseweg wordt een nieuwe aansluiting gerealiseerd. Ook het huidige verkeer uit de wijk Doonheide I gaat gebruik maken van deze nieuwe aansluiting. Het huidige verkeer op de Doonheide wordt daarmee ontlast. Slechts het zuidelijk deel van het plangebied is op de Doonheide ontsloten, en slechts 2 individuele percelen met één gecombineerde oprit direct op de Doonheide. De woningen aan de Boekelseweg zijn ontsloten via een parallel/ventweg. Het plandeel Erven is ontsloten via twee inritten (één per erf) op de Boekelseweg. Via de Boekelseweg wikkelt het verkeer voor een klein deel richting het zuiden, via de Vondellaan, naar het centrum van Gemert af. Het grootste deel van het verkeer wikkelt richting het noorden af naar de N605. Hier gaat het verkeer op in het heersende verkeersbeeld. Dit is het geval op het moment dat het aan- en afrijdende verkeer zich door zijn snelheid en rij- en stopgedrag nog niet, dan wel niet meer onderscheidt van het overige verkeer dat zich op de betrokken weg bevindt. Op grond van jurisprudentie worden de gevolgen voor het milieu van het af- en aanrijdend verkeer niet meer aan het in werking zijn van de inrichting toegerekend wanneer dit verkeer kan worden geacht te zijn opgenomen in het heersende verkeersbeeld.

Zoals hiervoor omschreven wijzigt de verkeerssituatie in de directe omgeving en wordt het verkeer op de Doonheide ontlast. In de toekomstige situatie wordt de Doonheide mogelijk afgesloten voor doorgaand verkeer. Het eventueel afsluiten van de weg Doonheide is niet volledig planologisch relevant binnen dit bestemmingsplan. Het scenario afsluiten van de weg Doonheide is ook als scenario doorberekend en ruimtelijk afgewogen, zie bijlage 36. Ook dit scenario is uitvoerbaar en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Het eventuele scenario afsluiten van de weg Doonheide leidt niet tot meer verkeer in Doonheide I omdat Doonheide I niet meer verkeer genereert dan het nu doet. Wel zal een deel van dat verkeer zich verplaatsen over andere wegen binnen Doonheide I. Dat verkeer heeft echter in belangrijke mate een bestemming in Doonheide I zoals dat hoofdzakelijk in het gebied van Doonheide I zal blijven plaatsvinden. Met het realiseren van de nieuwe ontsluitingsweg door Doonheide II, de Vroede Vrouwenlaan, ontstaat de definitieve ontsluiting naar de Boekelseweg, zoals beoogd. Dat er op de kruising Meizoentje – Moederkruid - Vroede Vrouwenlaan meer verkeersbewegingen ontstaan, is overwegend een gevolg van de aanleg van de Vroede Vrouwenlaan waardoor Doonheide I haar beoogde, volwaardige ontsluiting krijgt naar de Boekelseweg, en niet zozeer het gevolg van het verkeer afkomstig van Doonheide II. Het eventuele verkeer op de hoekpunten / kruisingen is gezien de 30 km zone alsmede het aantal verkeersbewegingen ter plaatse binnen de normen en blijft redelijkerwijs acceptabel.

Parkeren

Op basis van het beoogde programma is de parkeerbehoefte berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017). Binnen het plangebied worden 288 woningen en een gezondheidscentrum gerealiseerd. Voor het gezondheidscentrum is een worst-case norm (Medisch Centrum) toegepast. Bij een beperkt aantal behandelkamers daalt de parkeerbehoefte. Daarnaast is hier mogelijk sprake van dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

Programma van Eisen	Functie	Aantal woningen/ BVO	parkeernorm woning/BVO	parkeerbehoefte
Betaalbare huur	Huur sociale sector	11	1,6	17,6
Betaalbare huur	Appartement	30	1,4	42
Betaalbare koop	Koop huis tussen/hoek	22	1,8	39,6
Lage hoge middenhuur	Huur vrije sector	30	2,0	60
Lage hoge middenhuur	Appartement klein	10	1,4	14
Lage hoge middenhuur	Appartement groot	5	1,9	9,5
Zelfbouwkavel	Koop vrijstaand	22	2,3	50,6
Zelfbouwkavel	Koop huis twee-onder-kap	14	2,2	30,8
Lage middeldure koop	Koop huis tussen/hoek	56	1,8	100,8
Hoge middeldure koop	Koop huis tussen/hoek	27	1,8	48,6
Dure koop	Koop vrijstaand	20	2,3	46
Dure koop	koop hoek	17	1,8	30,6
Dure koop	Koop huis twee-onder-kap	24	2,2	52,8
Medisch centrum		800	2,3	18,4
Totaal		288		562

Figuur 4.2.1 Parkeerbehoefte

De totale parkeerbehoefte bedraagt 562 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden binnen het plangebied gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan de invulling van de parkeerbehoefte en worden geen knelpunten verwacht aangaande het parkeren.

Bij elk 'woonveld' is de parkeerbalans in het stedenbouwkundig plan inzichtelijk gemaakt, zie bijlage 1. Over het algemeen geldt dat vraag en aanbod in balans zijn. Bij woonvelden waar een klein tekort is, is in de naastgelegen woonvelden doorgaans een overschot aanwezig. In paragraaf 2.4.5 is de wijze van parkeren binnen het plangebied nader beschreven.

Vanwege de gefaseerde ontwikkeling van Doonheide II wordt de gehele parkeeropgave ook gefaseerd ontwikkeld. In het stedenbouwkundig plan, zie bijlage 1, wordt aangegeven hoe deze gefaseerde ontwikkeling zal worden uitgevoerd en is de parkeerbehoefte per woonvlak specifiek aangegeven.

Verkeersgeneratie

Met kencijfers van CROW publicatie 381 kan voor verschillende functies de verkeersgeneratie bepaald worden. De kencijfers zijn gerelateerd aan de ligging van de planontwikkeling en de mate van stedelijkheid van het gebied. De betreffende ontwikkeling is gelegen in het gebied 'rest bebouwde kom'. Deze gebiedsindeling is afkomstig van Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017. Voor de mate van stedelijkheid kan het gebied op basis van de adressendichtheid gekarakteriseerd worden als 'weinig stedelijk'. Op basis van het autobezit binnen de gemeente Gemert-Bakel in vergelijking met die in andere gemeenten met eenzelfde stedelijkheidsgraad, kan worden uitgegaan van het gemiddelde van de door het CROW gegeven bandbreedte.

Op basis van het programma van eisen, zoals opgenomen in paragraaf 2.3, is er sprake van de verkeersgeneratie zoals berekend in figuur 4.2.2.

Programma van Eisen	Functie	Aantal woningen/ BVO	Mvt/etmaal woning/BVO	Mvt/etmaal weekdag
Betaalbare huur	Huur sociale sector	11	5,6	61,6
Betaalbare huur	Appartement	30	4,1	123
Betaalbare koop	Koop huis tussen/hoek	22	7,4	162,8
Lage hoge middenhuur	Huur vrije sector	30	7,4	222
Lage hoge middenhuur	Appartement klein	10	4,1	41
Lage hoge middenhuur	Appartement groot	5	6	30
Zelfbouwkavel	Koop vrijstaand	22	8,2	180,4
Zelfbouwkavel	Koop huis twee-onder-kap	14	7,8	109,2
Lage middeldure koop	Koop huis tussen/hoek	56	7,4	414,4
Hoge middeldure koop	Koop huis tussen/hoek	27	7,4	199,8
Dure koop	Koop vrijstaand	20	8,2	164
Dure koop	Koop huis hoek	17	7,4	125,8
Dure koop	Koop huis twee-onder-kap	24	7,8	187,2
Medisch centrum		800	0,3435	274,8
Totaal		288		2296

Figuur 4.2.2 Verkeersgeneratie

De totale toename van de verkeersgeneratie bedraagt 2.296 mvt/etmaal. Dit verkeer wordt ontsloten op de Boekelseweg. Het verkeer zal zich over de Boekelseweg naar het noorden en zuiden verdelen. Het grootste deel gaat richting het noorden en komt het verkeer uit op de N605. De Boekelseweg, ten zuiden van de rotonde met de N605, is momenteel een 50 km/uur weg en kent geen capaciteitsknelpunten. De capaciteit van de Boekelseweg en N605 is van dusdanige omvang dat deze het extra verkeer van verwerken. Het T-kruispunt aan de Boekelseweg wordt dusdanig ingericht dat er weinig tot geen conflictpunten zijn en het verkeer (auto/fiets etc.) goed van elkaar wordt gescheiden. Bij een eventuele herinrichting/ snelheidsafwaardering van de Boekelseweg zelf, dient met de capaciteit van de weg rekening mee gehouden te worden. Het extra verkeer leidt dan ook niet tot problemen in de verkeerssituatie.

Conclusie

Ten aanzien van de verkeersaspecten zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.3 Archeologie

Beleid en normstelling

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Het doel van deze wet is te voorkomen dat archeologische waarden uit het verleden verloren gaan. In deze wet zijn de gemeenten verantwoordelijk voor het beheer van het bodemarchief binnen hun grondgebied. Voor een goed beheer van dit bodemarchief gebruikt de gemeente een archeologische beleidskaart. De archeologische beleidskaart geeft een gemeentebreed overzicht van bekende en te verwachten archeologische waarden. De kaart maakt inzichtelijk waar en bij welke ruimtelijke ingrepen een archeologisch onderzoek verplicht is en wordt als toetsingskader gebruikt voor ruimtelijke procedures.

Archeologiebeleid Gemert-Bakel

Op basis van de huidige wetgeving zijn de gemeenten in Nederland verantwoordelijk voor het behoud van het archeologisch bodemarchief. Omdat ruimtelijke ingrepen gevolgen kunnen hebben voor dit bodemarchief, moeten gemeenten bij de besluitvorming archeologie als volwaardige factor meenemen in de belangenafweging. Om dit op een verantwoorde en transparante wijze te kunnen doen is gemeentelijk archeologiebeleid wenselijk. De gemeente beschikt over een vastgestelde beleidsplan archeologie.

Onderzoek

Het beleidsplan archeologie van de gemeente is vertaald in de diverse bestemmingsplannen, zo ook in het voor het plangebied geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Hierin is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' opgenomen, zie paragraaf 1.3. Binnen deze dubbelbestemming mogen alleen bouwwerken gebouwd worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² of een oppervlakte van meer dan 2.500 m², mits niet dieper dan 0,40 meter.

Voor het deel ten westen van de Boekelseweg geldt op basis van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een verstoringsoppervlakte van maximaal 100 m². Op basis van het in 2015 vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid geldt hier echter een maximum oppervlakte van 2.500 m² met een verstoringsdiepte van 0,40 meter.

Het beoogde planvoornemen voorziet in bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter. Een archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht. Het plangebied ligt in een archeologisch goed onderzocht landschap. In de nabije omgeving zijn verschillende archeologische onderzoeken uitgevoerd, zowel door middel van proefsleuven als op basis van opgravingen. Voor het plangebied van Doonheide II is in 2020 een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd om de aanwezigheid van archeologische sporen vast te stellen, dit onderzoek is in bijlage 7 te vinden.

Tijdens het onderzoek zijn in het grootste deel van het onderzoeksgebied geen archeologische sporen zijn aangetroffen, buiten resten van landgebruik. Allen vindplaats 1 heeft grondsporen opgeleverd. Het betreft de landweer die eerder op Doonheide I is opgegraven.

Naar verwachting wordt op een deel van de landweer woningbouw gerealiseerd. Daarom is het aan te raden om vervolgonderzoek te doen naar enkele zones van de landweer om de geschiedenis van de landweer beter in zicht te krijgen. Het volledig opgraven van vindplaats 1 binnen Doonheide II zal relatief weinig kenniswinst opleveren. Aan te raden is om de zone tussen de sleuven 35 – 36 – 49, waar een mogelijke doorgang in de landweer aanwezig is en de zone bij de sleuven 7 – 8 – 21, waar de landweer een nog niet verklaarde kronkel lijkt te vertonen, nader te onderzoeken.

Met de uitvoering van dit nader onderzoek ontstaat voldoende kennis van de landweer en wordt bouwen op de landweer mogelijk. Het nader onderzoek is begin 2021 uitgevoerd, zie bijlage 8. Het evaluatierapport van de uitgevoerde archeologische opgraving geeft een beter beeld van de geschiedenis van de landweer en of de archeologische resten in ex situ behouden kunnen blijven. De bij de opgraving aangetroffen grondsporen en mobiele vondsten vormen geen reden tot aanpassing van het PvE ten behoeve van de uitwerking en rapportage. Het plangebied kan vrijgegeven worden voor het aspect archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' komt ter plaatse van de te ontwikkelen locatie te vervallen. Ter plaatse van het toekomstige volkstuincomplex en de Boekelseweg 12 blijft de dubbelbestemming behouden.

Conclusie

Met het nader onderzoek naar de landweer vormt het aspect archeologie geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling. Als gevolg van de resultaten van de onderzoeken wordt het plangebied bijna volledig vrijgegeven voor het aspect archeologie. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' dan wel de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' komt ter plaatse van de te ontwikkelen locatie te vervallen.

4.4 Cultuurhistorie

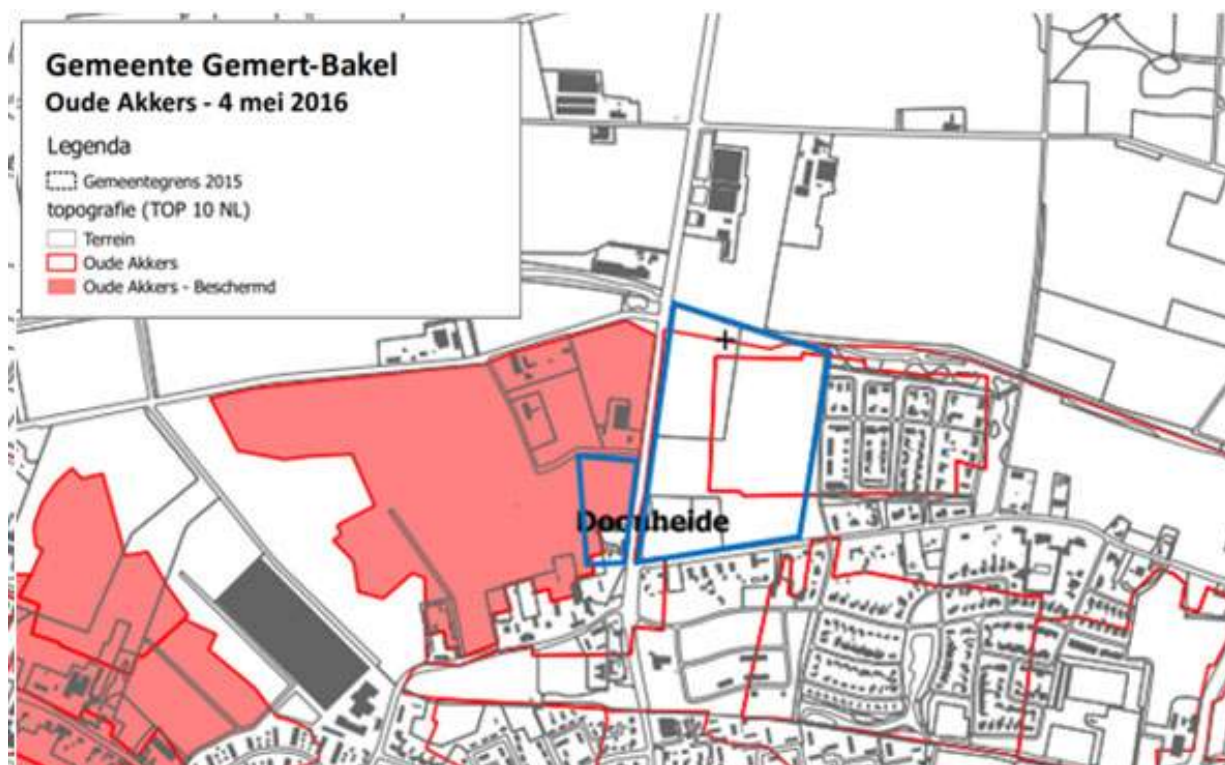
Beleid en normstelling

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Per 1 januari 2012 is in het kader van de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) in het Besluit ruimtelijke ordening van het rijk opgenomen dat gemeenten bij het maken van bestemmingsplannen rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden. Hiertoe dient middels bestudering van kaarten bepaald te worden of binnen (de invloedssfeer van het plangebied) Rijksmonumenten (historische gebouwen, sluizen, tuinbeelden en grafstenen), Archeologische Rijksmonumenten, Werelderfgoederen en beschermde stads- en dorpsgezichten aanwezig zijn. Ook het voorkomen van gebieden met landschappelijke waarden en beschermde natuurgebieden (Natura 2000-gebieden, Wetlands, Beschermde Natuurmonumenten, Nationale Parken, Nationale Landschappen en de Ecologische Hoofdstructuur dient bepaald te worden.

Onderzoek

In een deel van het plangebied is sprake van bouwlandkampen in de context van de gehuchten Deel en Doonheide, die in de afgelopen eeuw geleidelijk getransformeerd zijn als gevolg van de schaalvergroting in de landbouw, maar desondanks nog belangrijke kwaliteiten bezitten. Veel van deze kwaliteiten hebben een hoge cultuurhistorische waarde, die deels boven- en deels ondergronds aanwezig is.

Een gedeelte van de aangewezen locatie voor volkstuinen ligt in een behoudens waardig oud akkercomplex. Deze beschermingswaardige oude akkercomplexen zijn in het bestemmingsplan van het buitengebied dubbelbestemd met de waarde Oude Akker. Met deze dubbelbestemming worden de oude akkercomplexen beheerd en behouden. Daarbij is beheer niet alleen conservatief bedoeld, maar juist ook in termen van versterking en ontwikkeling.



Figuur 4.4.1 Oude Akkers (bron: Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers, 21 juni 2016)

Middels een cultuurhistorisch onderzoek, zie bijlage 9, is onderzocht of het concept stedenbouwkundig plan gevolgen heeft voor de cultuurhistorische waarden van de bouwlandkampen en het akkercomplex. In figuur 4.4.2 zijn de belangrijkste cultuurlandschappelijke relict en structuren van het plangebied in beeld gebracht. Het betreft de volgende punten:

- De historische gehuchten van Deelse Boom – Doonheide ten zuiden en zuidwesten, en Deelse Kampen ten noordwesten van het plangebied, met een open ruimte daartussen aan weerszijden van de Boekelseweg;
- De noordrand van het volkstuintencomplex als relict van een oude perceelsgrens, inclusief de daar aanwezige zomereiken en mogelijk ook de daar verlopende sloot;
- De sloot met berm langs de noordzijde van de straat Doonheide;
- De – weliswaar jonge – laanbeplanting langs Boekelseweg en Doonheide;
- Het open karakter en gebruik als akkerland van grote delen van het plangebied;
- De rechte loop van de Peelse Loop (met houtsingel) en de beek als onderdeel van een oud landweersysteem, die verder waarschijnlijk vooral ondergronds nog aanwezig is;
- De wegen/straten Boekelseweg, Doonheide, Deelse Kampen, alsmede de eerste tientallen meters van Meizoentje (buiten plangebied) als onderdeel van de historische infrastructuur van het gebied.



Figuur 4.4.2 Inventarisatie cultuurlandschappelijke waarden
(bron: [redacted] Cultuurhistorisch onderzoek van het plan Doonheide, 4 juni 2020)

Uit het onderzoek blijkt dat in het te ontwikkelen plan op veel punten rekening is gehouden met de historische structuur van het gebied en de aanwezige waarden. Op andere onderdelen is de historische structuur niet in het concept plan vertaald. Hiervoor zijn in het cultuurhistorisch onderzoek een aantal aanbevelingen gedaan voor het verder aansluiten van de opgave en de cultuurhistorische waarden op elkaar. Met de uitvoering van de inrichting wordt waar mogelijk rekening gehouden met de in het onderzoek benoemde aanbevelingen. Het definitief stedenbouwkundig plan, zie bijlage 1, is op deze punten aangepast of verder verduidelijkt. De waarderingskaart, zie figuur 4.4.2, laat zien dat vooral de open akkers met de daarin liggende structuurlijnen hoog gewaardeerd worden. Voor de verschillende structuurlijnen en andere aanbevelingen uit het onderzoek geldt:

- De lijn met de begeleidende beplanting langs de Deelse Kampen blijft gehandhaafd. Het erf zal ontsloten worden vanaf de Boekelseweg. Alleen het volkstuincomplex zal een entree vanaf de Deelse Kampen krijgen, maar dat doet geen afbreuk omdat het volkstuincomplex goed landschappelijk wordt ingepast.
- De teelt van moestuingewassen op een historisch akkercomplex is heel goed voorstelbaar. De volkstuinen worden vrij gehouden van bebouwing en gesloten erfafscheidingen. Bovendien wordt de hoogte van overige bouwwerken beperkt. Daarnaast wordt deze locatie aan drie zijden middels een lage haag ingepast, zodat de openheid richting het buitengebied gewaarborgd is. Aan de noordzijde wordt de locatie ingepast met een struweel, ter versterking van de beplanting langs de Deelse Kampen.
- De Erven zijn zorgvuldig ontworpen en sluiten aan bij het heersende bebouwingsbeeld in het buitengebied. Een volume dat refereert aan een langgevelboerderij is gericht op de Boekelseweg. Samen met de woningen achter op het erf vormt elk erf een eigen ensemble. De landschappelijke hagen die elk erf omgeven zorgen voor een goede landschappelijke inpassing.
- Tussen de twee Erven wordt een wigvormige open groene zone (zonder bomen) ingericht ten behoeve van het behoud van vrij zicht gezien vanaf de Boekelseweg. Dit vormt tevens een doorzetting van de Lebber.
- De historische structuur van de Lebber wordt benadrukt en doorgezet. Hier is in Doonheide I al een aanzet voor gedaan die in Doonheide II een vervolg krijgt. Om een eenduidige inrichting en samenhang te verkrijgen is er voor gekozen om het slingerende pad in Doonheide I een vervolg te geven in Doonheide II. Om de rechte loop van de Lebber te benadrukken zal hier een strakke beukenhaag van oost- naar west gesitueerd worden als begrenzing van de oorspronkelijke kamerstructuur.
- De bestaande eiken nabij de Lebber, ten noorden van de voormalige volkstuinen, worden zorgvuldig ingepast.
- De bepalende structuur van de Boekelseweg speelt een belangrijke rol in de ontsluiting van de nieuwe wijk. De laanbeplanting zal als structuur herkenbaar zijn. De kap en herplant van enkele bomen is vanwege de benodigde aansluitingen noodzakelijk. De herkenbaarheid van de structuur zal daarbij niet verloren gaan. Dit blijkt tevens uit de uitgevoerde bomeneffectenanalyse, zie paragraaf 2.4.4.
- In het onderzoek is geadviseerd om het oude gehucht ten zuiden van de Doonheide herkenbaar te houden. Het deel ten noorden van de Doonheide wordt zorgvuldig ingepast zodat een duidelijk contrast tussen nieuw en oud ontstaat. De sloot met berm aan de noordzijde van de Doonheide wordt ingepast. Door de bebouwing aan de noordzijde zoveel mogelijk op de zijstraten te ontsluiten en hier een heldere samenhangende hagenstructuur voor te stellen blijft herkenbaar dat de noordzijde een later toegevoegde nieuwbouw betreft. Bovendien sluit dit aan bij de eerder gerealiseerde bebouwing aan de noordzijde van de Doonheide (Doonheide I).
- De Peelse Loop ligt buiten het plangebied en blijft behouden. Langs de Peelse Loop zal een groenzone de Peelse Loop herkenbaar en zichtbaar houden. De inrichting van deze groenzone wordt in het landschappelijke inpassingsplan nader uitgewerkt.

- De landweerlocatie is archeologisch onderzocht en opgegraven, zie paragraaf 4.3. Deze locatie kan zodoende worden bebouwd. Ter indicatie wordt een vrije ruimte aangesloten op de landweerlocatie binnen Doonheide I. De groene open structuur wordt betrokken bij de Peelse Loop en loopt door tot aan de Boekelseweg. Daarnaast kan voor de landweer op enkele plekken een verwijzing naar de landweer gemaakt worden. In het landschappelijk inpassingsplan wordt dit nader uitgewerkt, waarbij de verwijzing naar de cultuurhistorische waarde een uitgangspunt is.

Uit bovenstaande verwerking van de cultuurhistorische waarden in en rond het plangebied in het stedenbouwkundig plan blijkt dat:

- Bestaande waardevolle bomen en bomenrijen behouden blijven.
- Bestaande structuren worden ingepast en behouden blijven.
- In de uitvoering zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de benoemde aanbevelingen.

Conclusie

De aanbevelingen zijn verwerkt in het stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan. In het landschappelijke inpassingsplan worden aspecten die om een specifieke invulling vragen nader uitgewerkt. Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodemkwaliteit

Beleid en normstelling

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de kwaliteit naar de bodem vast te stellen, dit onderzoek is in bijlage 10 te vinden. Uit het onderzoek blijkt dat er zintuigelijk in de bodem geen bodemvreemde materialen zijn aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond (MM05) ten hoogste lichte verontreinigingen met zink en PAK aangetoond. In de overige monsters van de bovengrond en van de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater worden overwegend lichte verhogingen aan zware metalen (barium, cadmium, koper, nikkel, molybdeen, zink) gemeten. In een tweetal grondwatermonsters, B58 en B70, is het kopergehalte matig verhoogd. Beide matige verhogingen worden na een herbemonstering en -analyse gereproduceerd. Verder zijn lokaal naftaleen en/of xylenen marginaal verhoogd. Wat betreft koper in het grondwater van B58 en B70 wordt het criterium voor nader onderzoek niet overschreden.

Voor de matige koperverhoging wordt geen nader onderzoek aanbevolen, hiervoor is instemming van de gemeente verkregen. Wel wordt het volgende aanbevolen:

- Bij de sloop/ontmanteling van het volkstuincomplex dient het voorkomen van eventueel asbesthoudend materiaal in acht genomen te worden. Indien dit wordt aangetroffen, wordt aanbevolen dit conform de vigerende richtlijnen te saneren en af te voeren, en de onderliggende bodem op het voorkomen van asbest te onderzoeken.
- De constatering dat bepaalde gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan consequenties hebben bij eventuele grondafvoer; de vrijkomende grond is binnen of buiten het perceel niet noodzakelijkerwijs multifunctioneel toepasbaar. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij eventuele afvoer van grond om een onderzoek conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd (AP-04).

Met betrekking tot het overige terrein is de bodemkwaliteit geschikt voor het toekomstige gebruik van de locatie 'functie Wonen'.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt voor het grootste deel van het plangebied geen belemmering voor de geplande ontwikkeling. Wat betreft koper in het grondwater van B58 en B70 wordt het criterium voor nader onderzoek niet overschreden. Voor de matige koperverhoging wordt geen nader onderzoek aanbevolen, hiervoor is instemming van de gemeente verkregen.

De bodemkwaliteit binnen de locatie van de huidig volkstuincomplex vormt hoogstwaarschijnlijk eveneens geen belemmering. Na de sloop van de asbesthoudende schuurtjes binnen het huidige volkstuinencomplex dient een verkennend onderzoek asbest in grond conform NEN5707 uitgevoerd te worden om vast te stellen of er ter plaatse geen sprake is van een bodemverontreiniging met asbest, dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels geborgd.

4.6 Wegverkeerslawaai

Beleid en normstelling

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/uur-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging. De geluidbelasting wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day evening night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidbelasting aan de buitengevels van woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen binnen de wettelijke geluidzone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Deze hogere grenswaarde mag de maximaal toelaatbare hogere waarde niet te boven gaan. De maximale ontheffingswaarde in onderhavige situaties bedraagt 63 dB (binnenstedelijk gelegen woning).

Aftrek ex artikel 110g Wgh

De in de Wgh genoemde grenswaarden aan de buitengevels ten aanzien van wegverkeerslawaaï betreffen waarden inclusief aftrek op basis van artikel 110g Wgh. Dit artikel houdt in dat voor het wegverkeer een aftrek mag worden gehanteerd welke anticipeert op het stiller worden van het wegverkeer in de toekomst door innovatieve maatregelen aan de voertuigen. De toegestane aftrek bedraagt: 5 dB voor wegen waarvoor de representatief te achten snelheid van lichte motorvoertuigen minder dan 70 km/u bedraagt. Voor wegen met een representatief te achten snelheid van 70 km/u of meer is de hoogte van de aftrek afhankelijk van de geluidbelasting exclusief aftrek. Bij een geluidbelasting van 56 dB en 57 dB mag een aftrek toegepast worden van respectievelijk 3 dB en 4 dB. Bij overige geluidbelastingen wordt een aftrek van 2 dB toegepast. De aftrek mag alleen worden toegepast bij toetsing van de geluidbelastingen aan de normstellingen uit de Wgh. In voorliggend onderzoek is gebruik gemaakt van een aftrek van 5 dB.

Onderzoek

Met het planvoornemen worden geluidgevoelige functies, namelijk woningen, gerealiseerd. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidzone van wegen. Vanwege de ligging van deze geluidgevoelige functies is akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd, zie bijlage 11.

Uit dit onderzoek blijkt dat vanwege verschillende omliggende wegen de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op een aantal bouwblokken wordt overschreden, maar dat de maximale geluidbelasting lager is dan de maximale ontheffingswaarde. Bron- en overdrachtsmaatregelen zijn onderzocht, maar stuiten op bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en vervoerskundige aard. Een hogere grenswaarden procedure dient te worden doorlopen. Het aanvraagformulier hogere grenswaarden is als bijlage 33 toegevoegd.

Bij de omgevingsvergunning voor het bouwen dient door middel van een aanvullend bouwakoestisch onderzoek te worden aangetoond dat voor de nieuwe woningen de binnenwaarde van 33 dB uit het Bouwbesluit 2012 wordt gehaald om zo een goed woon- en leefklimaat, en een goede ruimtelijke ordening (als gevolg van de Doonheide), te kunnen garanderen. De hoogste gecumuleerde geluidbelasting betreft 64 dB. Ter indicatie dient hierbij de gevelwering ten minste 31 dB te bedragen. Een volledig overzicht van de minimaal benodigde gevelweringen voor de bouwblokken waarbij een overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting optreedt is weergegeven in tabel 7 van het akoestisch onderzoek. In de regels is de realisatie van geluidsluwe gevels en het uitvoeren van aanvullend akoestisch onderzoek ter plaatse van de betreffende bouwblokken middels een voorwaardelijke bepaling geborgd.

Conclusie

De ten hoogste toelaatbare geluidbelasting wordt op een aantal bouwblokken overschreden. De hogere grenswaarden procedure wordt doorlopen.

4.7 Milieuhinder en bedrijven

Beleid en normstelling

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd ter plaatse van de woningen;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de eventueel in de omgeving aanwezige bedrijven/inrichtingen.

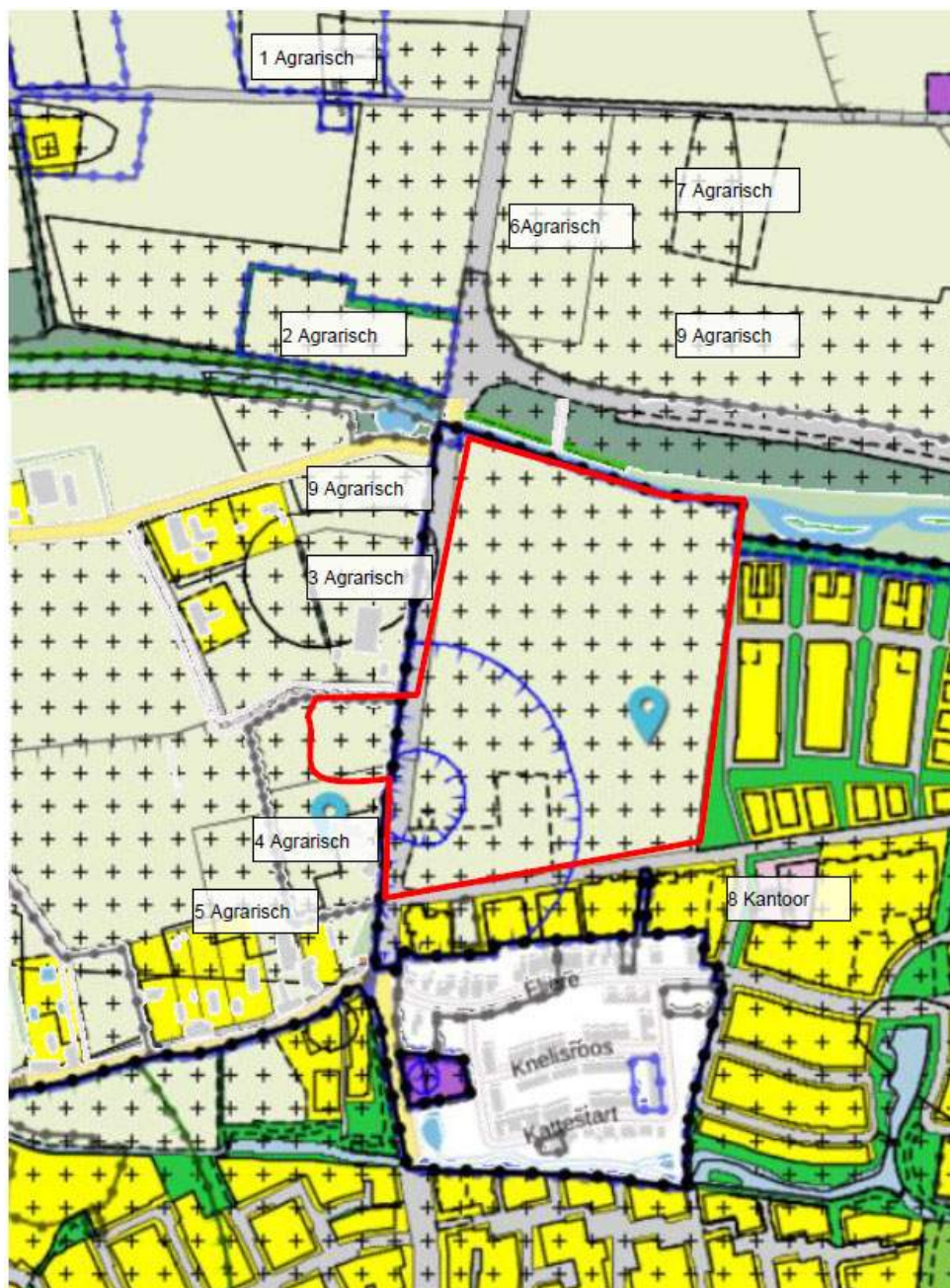
Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling heeft plaatsgevonden.

Voor de beoordeling is het van belang om te weten of het gebied getypeerd kan worden als een rustige woonwijk of een gemengd gebied. Een gemengd gebied wordt als volgt getypeerd: "Een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven".

Onderzoek

In de beoogde situatie worden maximaal 288 woningen en een gezondheidscentrum gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige en milieuhinderlijke functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. In het gebied zijn voornamelijk woningen en agrarische bestemmingen gevestigd, waardoor de omgeving getypeerd kan worden als 'rustige woonwijk'.

Voor de beoogde ontwikkeling is een quick scan naar bedrijven en milieuzonering uitgevoerd, zie bijlage 12. Figuur 4.7.1 geeft de relevante omliggende hinderfuncties globaal weer. Er is geconstateerd dat er geen geitenhouderijen in een straal van 2 kilometer rondom het plangebied liggen.



Figuur 4.7.1 Ligging functies omgeving ontwikkellocatie met het uitgeefbaar terrein rood omlijnd

1. Agrarisch De Wind 7

Deze hinderfunctie betreft de bestemming van een intensieve veehouderij. De bedrijfsvoering van deze veehouderij is echter gestopt middels het intrekken van de omgevingsvergunning (19 januari 2021, nummer 83313-2020). De veehouderij is daarmee niet meer actief en niet belemmerend voor het plan of visa versa. Tevens ligt de veehouderij buiten de VNG richtafstand van 200 meter voor intensieve veehouderijen (categorie 4.1). Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit bedrijf.

2. Agrarisch Boekelseweg 14

Deze hinderfunctie betreft een grondgebonden agrarisch bedrijf (akkerbouw). Er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit bedrijf.

3. Agrarisch Deelse Kampen 1

Deze hinderfunctie betreft een champignonkwekerij. Er is een nader onderzoek naar de champignonkwekerij uitgevoerd, zie bijlage 15. In dit onderzoek zijn er metingen uitgevoerd volgens het door de gemeente goedgekeurde plan van aanpak. De emissiemetingen zijn uitgevoerd onder representatieve procescondities van de kwekerij. De meest belangrijke geurbron blijkt de ventilatie van de champignonteelt in de afkoelfase na het dood stomen te zijn. De maximaal berekende geur immissieconcentratie is $0,02 \text{ OU}_E(\text{H})/\text{m}^3$ als 98-percentiel op receptorpunt 02 (plangebied 1) en 15 (plangebied 2). De berekende waarden zijn lager dan de richtwaarde van $0,5 \text{ OU}_E(\text{H})/\text{m}^3$ als 98-percentiel van tabel 2 van het geurbeleid. Er wordt geconcludeerd dat de geuremissie van Nescochampignons voldoet aan de geur richt- en grenswaarden van tabel 2 van het geurbeleid voor industriële bedrijven op alle receptorpunten in het plangebied. Daarnaast is een analyse uitgevoerd naar de uitbreidingsmogelijkheden op deze locatie in relatie tot het aspect geur, zie bijlage 16. De geuremissie van de champignonkwekerij voldoet bij een potentiële uitbreiding van de productiecapaciteit met een factor 11 nog steeds aan de geur richt- en grenswaarden. Het woon- en leefklimaat in het plangebied zal voor het aspect geur, ook niet bij een potentiële uitbreiding van de productiecapaciteit, niet nadelig worden beïnvloedt door de emissie van de champignonteelt.

4. Agrarisch Boekelseweg 12

Ter plaatse is geen agrarische bedrijf meer gevestigd, maar is sprake van een woonperceel. Er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit perceel.

5. Agrarisch Deel 88

Deze hinderfunctie betreft een aspergekwekerij, waar in beginsel 30 m moet worden aangehouden. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze richtafstand. Er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering. Ter plaatse is tevens een veehouderij toegestaan. Er zijn berekeningen (geuronderzoek) uitgevoerd om te kunnen beoordelen of ter plaatse van dit deel van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat en of het bedrijf in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt, dit onderzoek is opgenomen als bijlage 13. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit bedrijf.

6. Boekelseweg 15

Deze hinderfunctie betreft een glastuinbouwbedrijf met een caravanstalling als nevenactiviteit, waar in beginsel 30 m moet worden aangehouden. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze richtafstand. Er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit bedrijf.

7. Kranerijt 48-50

Ter plaatse is een rundveehouderij (210 koeien) en een loonbedrijf (volgens raadpleging van internet) aanwezig. De richtafstand op grond van de VNG-brochure, alsmede de op grond van de Wet geurhinder en veehouderij aan te houden vaste afstand bedraagt 100 m. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze afstand.

Er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit bedrijf.

8. Kantoor Doonheide 34/34a

Deze hinderfunctie betreft een kantoor, waar in beginsel 10 m moet worden aangehouden. Het plangebied ligt ruimschoots buiten deze afstand. Er is geen sprake van een belemmering in de bedrijfsvoering. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied als gevolg van de mogelijke hinder van dit bedrijf.

9. Agrarisch diverse percelen

In de omgeving van het plangebied liggen diverse agrarische percelen zonder bouwblok waar het telen van gewassen en het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen planologisch niet is uitgesloten. Fruitteelt is het type teelt met het meest intensieve gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Ter hoogte van het plangebied is echter geen fruitteelt aanwezig, maar wel mogelijk. Welke gewassen wel worden geteeld is onbekend, maar aanbevolen wordt om veiligheidshalve een afstand van 30 m tussen het agrarisch perceel ten westen van het plangebied en de woonbestemming in het plangebied aan te houden. Dit in verband met zowel belemmeringen in de bedrijfsvoering als een goed woon- en leefklimaat.

- Voor perceel 2692 (tegenover Boekelseweg aan de noordwest zijde van het plangebied) geldt: de afstand van de woonbestemming met de fictieve eerste bomenrij moet minimaal 30 meter zijn. De afstand tussen de woonbestemming en de eigendomsgrens van het agrarisch perceel is 28,0meter. De fictieve bomenrij staat op 3,0meter van de eigendomsgrens. $28+3>30,0\text{m}$. Bovendien is ook aan de andere zijde van de Boekelseweg een bomenrij gelegen. Hiermee wordt voldaan.
- Voor perceel 941 (links van de toekomstige Volkstuinen) geldt dat altijd wordt voldaan aangezien de minimale breedte van de volkstuinen meer dan 30,0meter is. Bovendien is tussen de volkstuinen en de woonbestemming een groenzone gelegen. Binnen de gronden van de volkstuinen zelf wordt het agrarische gebruik als boomgaard en fruitteelt uitgesloten.
- Voor perceel 239 (links van de champignonkwekerij): het noordwestelijke puntje van de woonbestemming ligt binnen een afstand van 30,0meter. De woonpercelen worden afgeschermd met een wintergroene windhaag. Binnen de 30,0 meter wordt verder geen bebouwing gerealiseerd en langs de Deelse Kampen is een bomenrij aanwezig. Hiermee wordt voldaan.

Voor de nieuwe woningen langs de Boekelseweg en binnen het plandeel Erven worden geen belemmeringen verwacht ten aanzien van spuitzones.

10. Gilde Boekelseweg 12a

De agrarische bedrijfsbebouwing aan de Boekelseweg 12a wordt in de toekomstige situatie gebruikt door het gilde. In de loods en het voorgelegen buitenterrein zijn uitsluitend kleinschalige gildeactiviteiten en stalling en opslag toegestaan. Bovendien is het aantal personen gebruik makend van deze voorziening beperkt tot 10. Trommelen, kruisboogschieten en andere gildeactiviteiten die overlast en hinder naar de omgeving veroorzaken zijn hier niet mogelijk. Het gebruik van de loods en de buitenruimte levert dan ook geen beperkingen op voor naastgelegen woning Boekelseweg 12.

Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Er worden geen bedrijven beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.8 Luchtkwaliteit

Beleid en normstelling

De gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld op basis van de Wet ruimtelijke ordening, de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk), de AMvB 'Niet in betekenende mate' (het Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM. Er dient, ook na realisatie van het planvoornemen, sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. Daarbij moet voldaan worden aan de geldende grenswaarden en luchtkwaliteitseisen.

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.8.1. weergegeven.

Tabel 4.8.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂) ¹	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg/m ³
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

NIBM

In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) is bepaald in welke gevallen een project vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een project valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg of kantoorlocaties met maximaal 100.000 m² bvo bij één ontsluitingsweg.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 288 woningen, een gezondheidscentrum, volkstuinen en het gebruik positief bestemmen van de woning Boekelseweg 12. De volkstuinen betreffen een verplaatsing van bestaande volkstuinen en gebruik van de Boekelseweg 12 wijzigt in feite niet. De volkstuinen en woning Boekelseweg zorgen dan ook niet voor extra voertuigbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. De ontwikkeling van woningen en het gezondheidscentrum valt onder het Besluit niet in betekenende mate onder de categorie woningbouw tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit ter plaatse, en dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Door de realisatie van het gezondheidscentrum is er sprake van een toename van verkeer van 274,8 mvt/etmaal (weekdaggemiddelde). In de NIBM-tool (versie 27-3-2020) is 2021 als jaar van planrealisatie aangehouden.

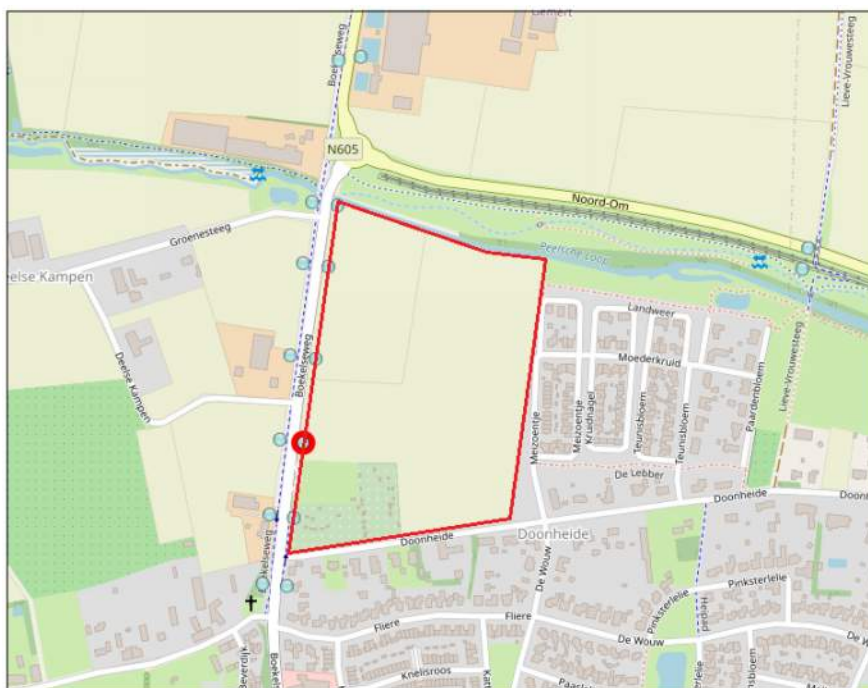
Uit de berekening blijkt dat deze verkeerstoename zorgt voor een toename van het gehalte stikstof in de lucht van $0,20 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en van fijn stof van $0,04 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (figuur 4.8.1). Beide toenames zijn onder $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	274,8
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,20
PM ₁₀ in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	0,04
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 4.8.1 Resultaten NIBM-tool

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2020 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Boekelseweg, aan de westzijde van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; $16,7 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO₂, $18,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM₁₀ en $11,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,4 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Figuur 4.8.2 Uitsnede NSL tool

Conclusie

Er wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit de uitvoering van het plan niet belemmert. Uit het oogpunt van luchtkwaliteit is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu ter plaatse.

4.9 Gezondheid

Beleid en normstelling

De gemeente Gemert-Bakel heeft in 2017 het beleid "Toetsen Volksgezondheid bij procedures voor veehouderijen" vastgesteld. Indien er een pluimveehouderij binnen 1 kilometer van beoogde woningbouw is gelegen moet worden bepaald op welke afstand de adviesnorm van 30 EU/m³ wordt overschreden. Afhankelijk van dit onderzoek moet er advies gevraagd worden bij de GGD.

Onderzoek

Van belang zijn de afstand van het plangebied tot de pluimveehouderij en de totale uitstoot van fijn stof van de pluimveehouderij. De afstand van de dichtstbijzijnde pluimveehouderij tot het plangebied bedraagt circa 1,7 kilometer. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu van de pluimveehouderij gelegen aan De Kampen 12 wordt 1.260 kg/jaar fijn stof (PM₁₀) uitgestoten.

PM10 invullen (kg/jaar)		berekende afstand (m)
1260	nvt.	217

Figuur 4.9.1 Relatie bronsterkte fijn stof en aan te houden afstand (vleeskuikens)

Uit figuur 4.9.1 blijkt dat vanaf een afstand van 217 meter vanaf de pluimveehouderij voldaan wordt aan de adviesgrenswaarde van de Gezondheidsraad van 30 EU/m³. Er wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan.

De Handreiking geur en veehouderijen bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvoering in het kader van milieu, zie bijlage 31. In de handreiking is een stappenplan uitgewerkt om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Hieronder zijn de stappen doorlopen.

1. Endotoxine

De omgevingsdienst heeft niet beoordeelt dat de ontwikkeling niet voldoet aan de endotoxine richtafstand tussen een veehouderij en de beoogde ontwikkeling. Eerder is al de conclusie getrokken dat er binnen 500 meter geen pluimveehouderij is gelegen. Ook bevindt zich binnen 200 meter geen varkenshouderij.

2. Emissies

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in de emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak.

3a. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. wettelijk kader

3b. Geur, toetsen aan aanvaardbaar woon-/leefklimaat a.d.h.v. gezondheidskundige advieswaarde

In paragraaf 4.7 is nader onderbouwd dat omliggende agrarische bedrijven geen belemmering opleveren voor het planvoornemen. Daarnaast is in bijlage 13 onderzoek naar agrarische geur opgenomen. Door [REDACTED] is tevens een reactie opgesteld ten aanzien van de vraag of geuronderzoek noodzakelijk is vanwege veehouderijen anders dan pluimveehouderijen, zie bijlage 14. Binnen een straal van 500 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen met ou-dieren aanwezig. Een berekening naar de voorgrondbelasting kan dan ook niet plaatsvinden. Aangezien veehouderijen verder dan 500 meter van een geurgevoelig object geen significant effect meer hebben, hoeft in dit geval ook geen achtergrondberekening plaats te vinden.

4a. Binnen één veehouderij (1 adres of 1 ondernemer) worden bedrijfsmatig meerdere diersoorten gehouden
Met dit bestemmingsplan worden woningen en een gezondheidscentrum mogelijk gemaakt, er is geen sprake van het houden van dieren. Binnen een straal van 500 meter is een rundveehouderij gelegen, er worden hier geen andere diersoorten gehouden.

4b. De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveehouderij bedraagt in de nieuwe situatie minder dan 100 meter

Dit is niet het geval. De dichtstbijzijnde pluimveehouderij bevindt zich op circa 1,7 kilometer. Binnen 100 meter bevindt zich tevens geen varkensbedrijf.

5a. Geitenhouderij: binnen een afstand van 2 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5b. Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- en verblijfsruimten van derden.

5c. Overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Met dit bestemmingsplan wordt geen geitenhouderij, pluimveebedrijf of een overige veehouderij mogelijk gemaakt.

6. Er is sprake van mestbe- of verwerking als nevenactiviteit of als zelfstandige activiteit.

Met dit bestemmingsplan worden geen mestbe- of verwerkingsactiviteiten mogelijk gemaakt.

7. Bij omwonenden is sprake van ongerustheid over de volksgezondheid.

Er zijn geen geluiden van ongerustheid bekend.

Uit het stappenplan blijkt dat er geen sprake is van een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid dat advisering vanuit de GGD wenselijk is.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Externe veiligheid

Beleid en normstelling

Bij ruimtelijke plannen wordt ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten gekeken, namelijk:

- bedrijven waar opslag, gebruik en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

Ten aanzien van deze aspecten moeten de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt.

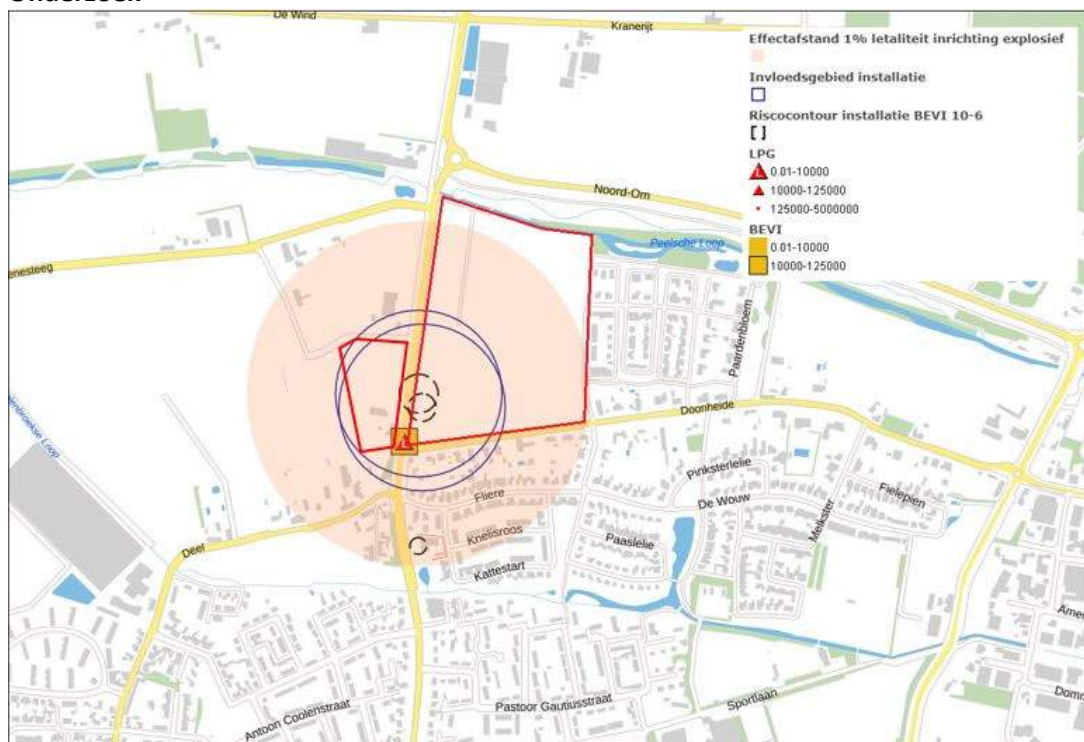
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Risicovolle inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi) geeft een wettelijke grondslag aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Op basis van het Bevi geldt voor het PR een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Beide liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan, ongeacht of het een bestaande of nieuwe situatie betreft.

Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht ten aanzien van het GR in het invloedsgebied van de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als oriëntatiewaarde.

Onderzoek



Figuur 4.10.1 Uitsnede professionele risicokaart met het plangebied rood omlijnd

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport plaats van gevaarlijke stoffen via het spoor, het water of door buisleidingen (figuur 4.10.1).

N605

Ten noorden van het plangebied ligt de Provinciale weg N605. Door de gemeente Gemert-Bakel wordt deze weg als relevante weg in verband met de transport van gevaarlijke stoffen gecategoriseerd. De weg bevindt zich op circa 100 meter van het plangebied. Er is geen plasbrandaandachtsgebied aanwezig. Voor het wegvak is een kwantitatieve risicoanalyse uitgevoerd, zie bijlage 17. Tevens is een memo ten behoeve van de uitbreiding van het woningaantal opgesteld, zie bijlage 18. Hieruit blijkt dat de N605 geen PR-contour 10^{-6} /jaar kent. Uit de berekeningen blijkt dat het groepsrisico zowel in de huidige situatie evenals in de toekomstige situatie de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden, het groepsrisico is in beide situaties minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde. Hierdoor kan er worden volstaan met een beknopte verantwoording.

LPG-tankstation

Het plangebied bevindt zich in het invloedsgebied en de effectafstand van een LPG-tankstation. Ook hiervoor is een groepsrisicoberekening uitgevoerd. In de Revi is vastgelegd dat de PR-contour 10^{-6} voor LPG-tankstations met een jaarlijkse doorzet van 500 – 1000 m³ een afstand van 35 meter gemeten vanaf het vulpunt bedraagt. Voor de ondergrondse tank bedraagt de gemeten afstand 25 meter voor de

PR-contour 10^{-6} per jaar. Daarnaast wordt rekening gehouden met de “Circulaire effectafstanden externe veiligheid LPG-tankstations voor besluiten met gevolgen voor de effecten van een ongeval”. De effecten van ongevallen nemen hier een rol in naast de in het Bevi gehanteerde risicobenadering. Het meest risicorelevante scenario voor een LPG-tankstation is een slangbreuk met een daarop volgende fakkelflam van het ontsnapte LPG. Conform de Circulaire LPG-tankstations is het onwenselijk om binnen de 60 metercontour vanaf het vulpunt (beperkt) kwetsbare objecten te realiseren. In principe zijn geen nieuwe woningen binnen deze contour toegestaan. Hiervan kan worden afgeweken, als er door het treffen van maatregelen de risico's beperkt kunnen worden. Daarnaast dient men eveneens rekening te houden met de effectafstand van 160 meter voor zeer kwetsbare objecten. Binnen deze contour zijn zeer kwetsbare gebouwen niet toegestaan. De benodigde maatregelen om de woningen mogelijk te maken en te gebruiken zijn met de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) en Veiligheidsregio Zuidoost Brabant (VRZOB) besproken. De maatregelen hebben betrekking op het uitvoeringsaspect en het gebruik en zijn:

- Bij de woning en bijbehorende bouwwerken dienen de vluchtroutes van de bron af gesitueerd te zijn.
- De muren van de woningen die richting het LPG-vulpunt zijn gelegen, dienen als een geheel stenen gevel te worden uitgevoerd. De daken van deze woningen moeten worden voorzien van dakpannen van natuursteen, beton of keramiek.
- De kozijnen, ramen en deuren in de gevels die haaks staan op de stenen gevels als bedoeld onder b, dienen voorzien te zijn van houten of stalen kozijnen en voorzien te zijn van hittewerend en brandwerend glas (brandwerendheid van 30 minuten).
- Alle woningen dienen voorzien te zijn van een zichtbare instructieleaflet “hoe te handelen in geval van calamiteiten”.

Met de inrichting van het plangebied is hiermee rekening gehouden. Voor de beoogde 6 woningen binnen de 60 metercontour worden de aanvullende maatregelen tijdens de realisatie van de woningen uitgevoerd. Deze maatregelen zijn bovendien in de regels van dit bestemmingsplan geborgd. Daarnaast zijn binnen deze contour geen speelvoorzieningen toegestaan. Binnen de 160 metercontour worden geen zeer kwetsbare gebouwen gerealiseerd. In overleg met de brandweer/veiligheidsregio worden nadere afspraken gemaakt over de bereikbaarheid en bluswatervoorzieningen. Er wordt minimaal voorzien in een extra bluswatervoorziening wordt aan de Boekelseweg ter hoogte van de Deelse Kampen. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige situatie evenals in de toekomstige situatie voor wat betreft het groepsrisico de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Het groepsrisico neemt toe van 0,082 naar 0,505. Voor de ligging in het invloedsgebied van het LPG-tankstation dient een volledige verantwoording van het groepsrisico opgesteld te worden.

Verantwoording groepsrisico

De verantwoording van het groepsrisico is te vinden in bijlage 20. De motivatie voor het beoogde gebruik in de nabijheid van de het LPG-tankstation is te vinden in bijlage 19. Ook is de Veiligheidsregio om advies gevraagd. Dit advies is opgenomen in bijlage 20.

Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van de weg N605 waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd en een LPG-tankstation. Uit de QRA blijkt dat het groepsrisico voor de N605 in beide situaties minder dan 0,1 maal de oriënterende waarde is. Het groepsrisico van het LPG-tankstation neemt toe van 0,082 naar 0,505, maar blijft onder de oriënterende waarde. Uit de verantwoording blijkt dat de zelfredzaamheid, bestrijdbaarheid en bereikbaarheid van het plangebied als voldoende worden beschouwd. Verder zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle bronnen aanwezig. De 25-35 meter LPG-contouren, 60 metercontour circulair en 160 metercontour bevi en de benodigde maatregelen voor de realisatie en het gebruik van woningen zijn, evenals de realisatie van een extra bluswatervoorziening en het verbod op speelvoorzieningen, geborgd in dit bestemmingsplan. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.11 Ecologie

Beleid en normstelling

Met de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn). Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en;

- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (NNN). De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Deurnsche Peel & Mariapeel bedraagt circa 12,6 kilometer. Het plangebied grenst aan de noordzijde aan het NNN-gebied de Peelse Loop. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Direct aan het NNN-gebied wordt niet gebouwd en worden geen verhardingen toegevoegd. De effecten zoals verstoring door geluid en licht en verandering van de waterhuishouding van het NNN-gebied zijn nader onderzocht, zie bijlage 21. Uit de toets van de gevolgen van de ontwikkeling op het NNN-gebied blijkt dat zonder maatregelen negatieve effecten kunnen optreden. Indien voldaan kan worden aan de

in het onderzoek voorgestelde maatregelen kunnen significante effecten voorkomen worden. Mogelijk negatieve effecten betreffen: waterverontreiniging door afvoer van regenwater uit de wijk, het gebruik als uitlaatgebied voor honden, verlichting en de betredingsdruk door recreatief medegebruik.

Nabij de Peelse Loop wordt een natuurgebied gerealiseerd. Deze zone wordt ook daadwerkelijk als 'Natuur' bestemd. Tussen de bebouwing en het NNN-gebied wordt een bufferzone gerealiseerd met een natuurlijke vegetatie, waar geen woon en/of verkeersfunctie mag worden gerealiseerd. De buffer heeft een minimale breedte van 19 meter en een maximale breedte van 46 meter. Hierdoor ontstaat voldoende afstand tussen het NNN-gebied en de woonwijk. Aan de noordzijde van het plangebied is geen langsparkeren toegestaan en ook straatverlichting aan de noordzijde van de weg die het plan aan de noordzijde afrond is niet toegestaan. Bij de realisatie van de woningen wordt teven voorkomen dat bouwverlichting richting het water schijnt. Verstoringen vanuit licht (straatverlichting, licht van woningen) worden hiermee voorkomen.

De oevers van de Peelse Loop worden toegankelijk voor recreatie. Voor hondenuitwerpselen wordt een opruimplicht ingesteld en voor honden wordt het bovendien verboden te zwemmen in het water. Dit kan middels borden worden aangegeven.

Voor de afvoer van hemelwater en huishoudelijk afvalwater wordt een gescheiden rioleringsstelsel aangelegd. Voor de afvoer en opvang van hemelwater wordt gewerkt met een stelsel van wadi's en hebben alle vrijstaande woningen en tweekappers een berging op eigen terrein, zie paragraaf 2.4.4 en 4.1. Hiermee wordt voorkomen dat hemelwater wordt geloosd op de Peelse Loop. Daarnaast wordt met de ontwikkeling geen gebruik gemaakt van uitlogende materialen.

Gebruiksfase

De ontwikkeling zou kunnen leiden tot een toename van stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden, wat tot verzuring/vermesting kan leiden. De bebouwing wordt volledig gasloos, waardoor de mogelijke toename van stikstofdepositie uitsluitend wordt veroorzaakt door de toenemende verkeersgeneratie. In paragraaf 4.2 is de verkeersgeneratie berekend. Met het rekenprogramma Aeries Calculator is een berekening uitgevoerd om de gevolgen voor de stikstofdepositie binnen Natura 2000-gebieden in beeld te brengen. Uit de berekening blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr, zie bijlage 22. De uitgangspunten en rekenresultaten zijn opgenomen in de memo stikstofberekening, welke is bijgevoegd in bijlage 24.

Aanlegfase

Door de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering op 1 juli 2021 geldt er voor de aanlegfase een vrijstelling voor de bouwwerkzaamheden. Deze vrijstelling geldt voor de effecten als gevolg van stikstofdepositie. Onder de vrijstelling valt onder andere het bouwen en slopen van een bouwwerk en de vervoersbewegingen die samenhangen met de werkzaamheden. Dit zijn ook de bronnen waar emissies te verwachten te zijn in de realisatiefase van de beoogde ontwikkeling. De aanlegfase is ter controle echter alsnog berekend. Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr, zie bijlage 23. De uitgangspunten van de berekening van de aanlegfase zijn opgenomen in de memo van de stikstofberekening, zie bijlage 24.

Soortenbescherming

De grond waarop de nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt is in gebruik als agrarisch landbouwgebied en volkstuinen met aan de randen begroeiing. Het is dan ook niet uitgesloten dat deze locatie ongeschikt als verblijfsplaats voor beschermde soorten is. Aan de hand van een quickscan flora en fauna wordt bepaald of de ontwikkeling mogelijk van invloed is op beschermde plant- en diersoorten. Uit de uitgevoerde quickscan, zie bijlage 25 blijkt dat het plangebied mogelijk gebruikt wordt als rust- of verblijfsplaats en/of functionele leefomgeving door de bunzing, hermelijn en wezel.

Uit het nader onderzoek naar beschermde soorten, zie bijlage 26, volgt dat er geen effect wordt verwacht op de bunzing, hermelijn en steenuil. Dit betekent dat er voor deze soorten geen vervolgstappen noodzakelijk zijn. De aanwezigheid van de wezel kan niet volledig worden uitgesloten. Vanwege de mogelijke aanwezigheid van de wezel is ontheffing aangevraagd. Deze ontheffing is op 1 december 2020 ontvangen door de Omgevingsdienst Brabant-Noord en op 4 mei 2021 verleend, zie bijlage 27. In het stedenbouwkundig plan is volgens het advies uit het nader onderzoek rekening gehouden met het leefgebied van beschermde soorten door een strook tussen De Erven en Boekelseweg 12 groen in te richten en de aanwezigheid van een heg tussen de Erven en de volkstuinen.

Conclusie

De gronden grenzend aan het NNN-gebied worden bestemd als 'Natuur'. Binnen deze gronden is geen straatverlichting toegestaan, geldt een opruimplicht voor hondenuitwerpselen en wordt de oever van de Peelse Loop toegankelijk gemaakt voor recreanten. Met de aanleg van wadi's wordt voorkomen dat hemelwater uit het plangebied op de Peelse Loop wordt afgevoerd. Alleen als er teveel hemelwater is dan wordt het water afgevoerd op de Peelse loop. De wijze van beheer en inrichting van de gronden grenzend aan het NNN-gebied is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, zie bijlage 1 bij de regels.

Het traject voor de aanvraag ontheffing voor de wezel is op 1 december 2020 ingediend en is op 4 mei 2021 verleend. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot significante effecten op beschermde natuurgebieden of beschermde soorten. Het aspect ecologie vormt dan ook geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

Beleid en normstelling

Planologisch relevante leidingen en hoogspanningsverbindingen dienen te worden gewaarborgd. Tevens dient rond dergelijke leidingen rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden. Planologisch relevante leidingen zijn leidingen waarin de navolgende producten worden vervoerd:

- a. gas, olie, olieproducten, chemische producten, vaste stoffen/goederen;
- b. aardgas met een diameter groter of gelijk aan 18 inch;
- c. defensiebrandstoffen;
- d. warmte en afvalwater, ruwwater of halffabrikaat voor de drink- en industriewatervoorziening met een diameter groter of gelijk aan 18 inch.

De Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten (WION) verplicht gravers (ook wel grondroerders genoemd) tot het melden van elke 'mechanische grondroering' bij het Kadaster. Doel van de wet is gevaar of economische schade door beschadiging van ondergrondse kabels of leidingen (water-, elektriciteit- en gasleidingen, telefoonlijnen en olie- en gasleidingen) te voorkomen.

De wet heeft de (vrijblijvende) zelfregulering zoals die bestond in de vorm van het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) vervangen.



Figuur 4.12.1 Tracé waterleiding AC200 (bron: [REDACTED])

Onderzoek en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante hoogspanningslijnen, buisleidingen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. De waterleiding AC200 nabij de Lebber kent geen planologische dubbelbestemming. De gronden waar deze leiding is gelegen worden echter niet ingericht als wonen, maar krijgen een openbare bestemming, zoals 'Groen' en 'Verkeer'. Hierdoor blijven deze gronden vrij van bebouwing en is de bescherming en bereikbaarheid van de waterleiding geborgd.

De ontwikkeling vormt zodoende geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen.

4.13 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie

Beleid en normstelling

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe gebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Hierbij kan op verschillende manieren omgegaan worden met energie zuinigheid.

Onderzoek en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor bijna energieneutrale gebouwen (BENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De nieuwbouw zal hieraan voldoen. In het stedenbouwkundige plan, zie bijlage 1 en het beeldkwaliteitsplan zijn daarnaast spelregels opgenomen voor een toekomstbestendige wijk, natuurinclusief bouwen, het tegengaan van verhardingen en suggesties voor een klimaatbestendige en biodiverse inrichting van tuinen.

Voor de bebouwing zijn specifieke suggesties opgenomen:

- Maak, waar mogelijk, gebruik van duurzame, biobased en/of circulaire materialen;
- Pas zonnepanelen toe en plaats deze op of in het dakvlak;
- Breng voorzieningen aan voor vogels, vleermuizen en insecten. Dat kan bijvoorbeeld op de volgende manieren
 1. huismus: inbouwkasten voor de huismus kunnen in de woningen ingebouwd worden, of er kunnen ronde, golvende dakpannen worden toegepast als verblijf- en nestplaats. Door het vogelschroot pas op de derde panlat van onder plaatsen hebben de huismussen genoeg ruimte om onder het dak te broeden;
 2. gierzwaluw: plaats inbouwkasten in de gevel van de woningen;
 3. vleermuis: voor de vleermuis is het het beste om spouwmuren geschikt en toegankelijk te maken voor vleermuizen. Daarnaast kunnen er ook inbouwkasten in woningen toegepast worden, zoals de Tichelaarkast;
- Geef platte daken van bergingen zoveel mogelijk vorm als sedumdaken, dit is goed voor de waterberging en biodiversiteit;
- Koppel regenwater af en laat het infiltreren of voer het zichtbaar af naar de wadi's.

4.14 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Beleid en normstelling

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Toetsing en conclusie

De ontwikkeling wordt gezien als een stedelijke ontwikkelingsproject (categorie D 11.2 van de bijlage bij het Besluit m.e.r.). De drempelwaarden van deze categorie worden overschreden in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aangesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte omvat van 200.000 m² of meer. Daarvan is met de voorgenomen ontwikkeling geen sprake. Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die de genoemde drempelwaarden niet overschrijden toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Gelet op de kenmerken van het plan zoals het kleinschalige karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de plaats van het plan en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling die is opgesteld voor dit plan, zie bijlage 30.

Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen uitgebreide plan-of project m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r. Wel dient door het bevoegd gezag voorafgaand op het besluit op de aanvraag om omgevingsvergunning een besluit genomen moeten worden op de m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

(p.m. besluit op mer-beoordeling volgt nog)

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient tegelijk met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is.

Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. De kosten van deze ontwikkeling zijn derhalve volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Met de gemeente Gemert-Bakel wordt een anterieure overeenkomst gesloten.

De wijzigingen in gebruiks- en bouwmogelijkheden die het gevolg zijn van dit nieuwe bestemmingsplan kunnen ertoe leiden dat er planschade ontstaat als bedoeld in artikel 6.1 van de Wro. In de QuickScan planschade wordt nader ingegaan op de kans dat planschade zal optreden als gevolg van de planologische wijziging. Mogelijke planschade is voor rekening van initiatiefnemer.

Ingevolge artikel 6.12 van de Wro geldt een beginselplicht om gelijktijdig met de vaststelling van een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Een exploitatieplan vormt de publiekrechtelijke basis voor:

1. De toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht;
2. Het kunnen stellen van regels over zogenoemde locatie-eisen, waarbij het gaat om de volgende onderwerpen:
 - a. regels over het stellen van een tijdvak of fasering;
 - b. regels over ruimtegebruik;
 - c. regels over koppelingen tussen aanleg van werken en de verlening van omgevingsvergunningen voor het bouwen;
 - d. kwaliteitseisen over werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte;
 - e. uitvoeringsregels over werken en werkzaamheden voor het bouw- en woonrijpmaken, de aanleg nutsvoorzieningen en de inrichting openbare ruimte;
 - f. uitwerking van de in het bestemmingsplan opgenomen regels over aangewezen woningbouwcategorieën.

Van deze beginsplicht om een exploitatieplan vast te stellen kan van afgeweken worden indien het kostenverhaal voor alle gronden waarop bouwplannen zijn voorzien anderszins verzekerd is. De aanpak van de gemeente is er op gericht om met initiatiefnemer voor deze locatie te komen tot een voor de gemeente aanvaardbare anterieure overeenkomst voor de grondexploitatie. Basis voor deze anterieure overeenkomst is een exploitatieplan.

Met het tijdig vaststellen van een exploitatieplan beschikt de gemeente over een publiekrechtelijke terugvaloptie voor het alsnog kunnen toepassen van publiekrechtelijk kostenverhaal voor de nog te bouwen woningen indien de gesloten anterieure overeenkomst tussentijds zou worden ontbonden.

Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid

6.1 Wettelijk kader

In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde ruimtelijke ordeningsstandaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar. Ook de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is van belang voor bestemmingsplannen.

6.2 Opzet van de bestemmingsregeling

Ten aanzien van de opzet van de bestemmingsregeling is het volgende van belang.

Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Op de verbeelding wordt met bestemmingen en aanduidingen aangegeven welk gebruik is toegestaan en of er ten behoeve van die bestemmingen mag worden gebouwd. De bestemmingen worden door middel van hoofdletters aangeduid, zoals 'W' voor 'Wonen'. Met aanduidingen kan het gebruik nader worden gespecificeerd en het bouwen worden gereguleerd. Een veel voorkomende bouwaanduiding is die voor de maximum goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen; deze worden aangegeven door middel van een matrix. Naast enkelbestemmingen die met een kleur worden aangeduid, zijn er dubbelbestemmingen die op de verbeelding herkenbaar zijn aan arceringen.

De gehanteerde bestemming

Voor het plangebied is een woonbestemming opgenomen. Voor deze bestemmingsregeling is aangesloten bij het bestemmingsplan 'stedelijk gebied'. Naast deze enkelbestemming komt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' te vervallen, omdat de locatie is vrijgegeven op versterking van de aanwezigheid van archeologische sporen, zie paragraaf 4.3.

Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde.

- In Hoofdstuk 1 worden in de regels gehanteerde begrippen, voor zover nodig, gedefinieerd en wordt de wijze van meten bepaald.
- In Hoofdstuk 2 worden in alfabetische volgorde van de naam van de bestemmingen de regels gegeven waarmee die bestemmingen zoals die op de verbeelding voorkomen, nader worden omschreven.
- Hoofdstuk 3 bevat een aantal regels die voor alle bestemmingen gelden, zoals een anti-dubbeltelbepaling.
- Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bestaande bebouwing en de titel van het plan.

Ook bij de opstelling van een bestemmingsbepaling (hoofdstuk 2 van de regels) moet een vaste volgorde gebruikt worden: Een bestemmingsregel behoeft niet alle voorgeschreven elementen te bevatten. Dit is afhankelijk van de aard van de bestemming. Alle bestemmingen bevatten wel een bestemmingsomschrijving en bouwregels.

Voorts is in het Bro een aantal bepalingen opgenomen waaraan de regels van het bestemmingsplan moeten voldoen. Het gaat hierbij om een aantal begrippen, regels ten aanzien van het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling.

6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen

Agrarisch (Artikel 3)

De voor 'Agrarisch' met aanduiding 'volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinen. Boomgaarden en fruitteeltbedrijven zijn hier uitgesloten. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' geldt een beperking voor de bouw en inrichting van de gronden. Het bestaande gebouw wordt gebruikt ten behoeve van de volkstuinen.

Groen (Artikel 4)

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, bomen en parken en landschappelijke inpassing. Binnen de bestemming 'Groen' is tevens waterberging toegestaan. Parkeren is hier uitgesloten. Binnen de aanduiding 'specifieke vorm van groen - open corridor' geldt een beperking voor de bouw en inrichting van de gronden.

Maatschappelijk (Artikel 5)

Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' zijn overheidsvoorzieningen, sociaal-culturele voorzieningen, sociaal-medische voorzieningen en wijkvoorzieningen toegestaan. Voor de realisatie van woningen op de bovenverdiepingen zijn specifieke regels opgenomen.

Natuur (Artikel 6)

De strook ten zuiden van de Peelse Loop is bestemd als 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden in de vorm van heiden, ruigten, bloemrijk grasland, poelen en bosjes of een combinatie hiervan. Tevens dienen deze gronden als landschappelijke inpassing. Binnen de aanduiding 'waterberging' is waterberging toegestaan. Parkeren is hier uitgesloten.

Verkeer (Artikel 7)

De hoofdinfrastructuur is bestemd als 'Verkeer'.

Verkeer - Verblijfsgebied (Artikel 8)

De woonstraten zijn bestemd als 'Verkeer - Verblijfsgebied'.

Wonen (Artikel 9)

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Nieuwe woningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aangeven maatvoeringen en afstanden. Daarnaast zijn het toegestane type woning en de aantallen nieuw te bouwen woningen aangegeven. Per ter realiseren woning zijn normen ten aanzien van parkeren, waterberging en groencompensatie opgenomen binnen de overige regels, zie Artikel 19. Voor locaties waar regels gelden voor aanvullend asbest onderzoek, toepassing van geluidluwe gevels en voor de bereikbaarheid van parkeervoorzieningen zijn specifieke aanduidingen opgenomen.

6.4 Toelichting op de algemene regels

Deze algemene regels bestaan uit een aantal algemene, niet aan specifieke bestemmingen gekoppelde, bepalingen.

Anti-dubbeltelregel (Artikel 18)

Deze bepaling is ingevolge artikel 3.2.4 van het Bro vast voorgeschreven. Doel van deze bepaling is te voorkomen dat er meer wordt gebouwd dan het bestemmingsplan beoogt, bijvoorbeeld als (onderdelen van) percelen van eigenaar wisselen. De anti-dubbeltelbepaling voorkomt dat het overgedragen erf nog eens in de beoordeling van de bouw mogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels (Artikel 13)

Dit artikel bevat één lid, namelijk 'overschrijding bouwgrenzen' (lid : Dit is een regeling voor beperkte en ondergeschikte overschrijding van de grenzen van bouwvlakken. Deze bouwvlakken zijn op de verbeelding aangeduid met een dikke lijn.

Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)

Voor ondergeschikte afwijkingen van de bestemmingsplanbepalingen (de bouwregels) is een algemene afwijkingsregel opgenomen.

Overige regels (Artikel 19)

Dit artikel bevat twee bepalingen, namelijk een parkeerregeling en een regeling voor waterberging. In een (toenemend) aantal gevallen wordt in de regels van bestemmingsplannen verwezen naar een (andere) wettelijke regeling of wordt een procedure, begrip en/of functie uit die andere regeling van toepassing verklaard. Ook in de begripsbepalingen komen die verwijzingen voor. Op grond van jurisprudentie mag een bestemmingsplan slechts volgens de vereiste procedure van de Wro worden gewijzigd. Het impliciet wijzigen van een bestemmingsplan door wijzigingen in wetgeving in de bepalingen waarnaar wordt verwezen is niet toegestaan. Het is dan ook nodig dat verwijzingen naar toepasbare wettelijke regelingen worden gefixeerd, namelijk naar de tekst ervan zoals die op het moment van vaststelling van het plan gold. Uit praktische overwegingen is er voor gekozen in dit hoofdstuk van de regels een artikel hiervoor op te nemen, waarin is bepaald dat alle wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Hierdoor hoeft niet meer telkens te worden verwezen naar publicaties in het Staatsblad. De parkeerregeling is gelijk aan degene opgenomen in de Parapluherziening Parkeren Gemert-Bakel zoals vastgesteld op 23 januari 2018.

6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen

In artikel 20 is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid 20.1 is de in artikel 3.2.1 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid 20.2 is de in artikel 3.2.2 Bro voorgeschreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Artikel 21 bevat de slotregel.

Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De resultaten van het vooroverleg zijn verwerkt in de antwoordnota, zie bijlage 32.

Het plan is reeds voorgelegd en besproken met:

- Het Waterschap Aa en Maas. De toe te passen waterberging is in paragraaf 4.1 van deze toelichting verwerkt.
- De Veiligheidsregio. Het advies van de Veiligheidsregio is als bijlage 20 opgenomen.

7.2 Omgevingsdialoog

De gemeente Gemert-Bakel stelt de omgevingsdialoog verplicht. In dat kader heeft op 3 september 2020 een bijeenkomst voor omwonenden en geïnteresseerden plaatsgevonden. Tijdens deze presentatie c.q. informatiebijeenkomst hebben omwonenden en geïnteresseerden de mogelijkheid gehad te reageren op de recente plannen voor de ontwikkeling van Doonheide II. Naar aanleiding van ontvangen reacties is het plan op een aantal punten gewijzigd. De belangrijkste wijziging is de vergroting van de percelen aan de Doonheide. Het gehele verslag van deze bijeenkomst is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd, zie bijlage 29.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan "Doonheide II Gemert" en bijbehorend ontwerpexploitatieplan hebben met ingang van 17 november 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In het totaal zijn er 8 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zijn beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft.

Daarnaast is gebleken dat voor het plan op ondergeschikte onderdelen nog wijzigingen noodzakelijk waren. Deze wijzigingen zijn in een afzonderlijke Nota ambtshalve wijzigingen vermeld. De Nota zienswijzen en Nota ambtshalve wijzigingen zijn als bijlage 37 toegevoegd.

7.4 Beroep

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

