

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	W. van Zeeland
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	9212-2022 + 33501-2022
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	17 mei 2022

Onderwerp: bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, juni 2022'.

Aan de gemeenteraad,

Kennis te nemen van het in procedure brengen van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, juni 2022'.

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

Inleiding

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

Kernboodschap

De gemeenteraad informeren over het in procedure brengen van het hierboven genoemde bestemmingsplan met daarin de volgende (plan)ontwikkelingen:

Adres	Soort plan	Planbeschrijving
De Buytencamp ong. Bakel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 1 woning
Doonheide ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 1 woning
Groeskuilen ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 2 woningen
Heerebosch 19 + 20 Handel	Actualisatie	Reststrook toevoegen aan tuin
Hopveld 7-9 Gemert	Actualisatie	Toevoegen aanduiding 'gemeentelijk monument'
Molenrand 9-11 Gemert	Ontwikkellocatie	Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, juni 2022' wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd;
- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaatst in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;

- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;
- Na instemming van het college van B&W wordt het bestemmingsplan ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad. Indien het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld wordt het bestemmingsplan voorafgaand aan de beroepstermijn opgestuurd naar de provincie t.b.v. de aanwijzingstermijn. Na goedkeuring van de provincie of uiterlijk 6 weken daarna wordt het bestemmingsplan ter inzage gelegd voor de beroepstermijn (6 weken). Ook hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en het Gemeenteblad;
- Eén dag na de beroepstermijn treedt het bestemmingsplan in werking.

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 17 mei 2022.

INHOUD

HOOFDSTUK 1. ONTWIKKELINGEN	4
1.1 DE BUYTENCAMP ONG. IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE)	4
1.1.1 PLANBESCHRIJVING.....	4
1.1.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	4
1.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	4
1.1.4 UITVOERBAARHEID	5
1.2 DOONHEIDE ONG. GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	8
1.2.1 PLANBESCHRIJVING.....	8
1.2.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	8
1.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	8
1.2.4 UITVOERBAARHEID	9
1.3 GROESKUILEN ONG. GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	11
1.3.1 PLANBESCHRIJVING	11
1.3.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	11
1.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	11
1.3.4 UITVOERBAARHEID	12
1.4 HEEREBOSCH 19 EN 20 HANDEL (ACTUALISATIE).....	15
1.4.1 PLANBESCHRIJVING	15
1.4.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	15
1.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	15
1.4.4 UITVOERBAARHEID	16
1.5 HOPVELD 7-9 GEMERT (ACTUALISATIE)	18
1.5.1 PLANBESCHRIJVING	18
1.5.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	18
1.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	18
1.5.4 UITVOERBAARHEID	19
1.6 MOLENRAND 9-11 GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	20
1.6.1 PLANBESCHRIJVING	20
1.6.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL.....	20
1.6.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	20
1.6.4 UITVOERBAARHEID	21

Hoofdstuk 1. Ontwikkelingen

1.1 De Buytencamp ong. in Bakel (ontwikkellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie één woning met bijbehorende bouwwerken op te richten. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Bakel en is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 3092 en 3093. De omgeving wordt gekenmerkt door een menging van verspreid liggende woonbestemmingen in het bos en agrarische gronden; het betreft een overgangsgebied tussen stedelijk gebied en het buitengebied.

1.1.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 31 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende aanvullende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
De Buytencamp ong. Bakel Principebesluit: 31 aug. 2021	T.p.v. de landschappelijke afronding de bestemming 'Bos' toepassen.	De landschappelijke afronding is bestemd als 'Bos' en verwerkt op de groene kaart en in het LIP. De uitvoering en instandhouding van het LIP is verankerd in planregels.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro¹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

1. Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: zowel de agrarische bestemming, de bosbestemming als ook een deel van de woonbestemming liggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het beoogde bouwvlak is echter volledig gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021:

Binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is het perceel bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Oude akker'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' van toepassing.

Omdat het toevoegen van een woning op basis van de regels van dit bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de beoogde woning binnen de stedenbouwkundige structuur van het woonbos wordt ontwikkeld is ervoor gekozen om aan te sluiten bij de planregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips'.

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandsvrije zone.

1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen binnen de 'Waarde – Archeologie 4²'. Omdat deze drempelwaarde niet wordt overschreden wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'occupatiezone', 'zandwelvingen' en 'oude akkercomplex'. In het waardestellend onderzoek dat voor de planontwikkeling is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat: mits bebouwing van het plangebied tot het oostelijk deel wordt beperkt, de cultuurhistorische waarden niet onevenredig verloren gaan.

2. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring $\geq 500 \text{ m}^2$ en dieper dan 40 cm.

Flora en fauna:

- het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant ligt op ± 400 m afstand van het plangebied Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige versturende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering);
- op de locatie is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat geen aanvullend flora- of faunaonderzoek uitgevoerd hoeft te worden voorafgaand aan de geplande werkzaamheden wanneer gewerkt wordt buiten het broedseizoen.

Groen: conform de gemeentelijke groennorm dient er ($1 \times 75 \text{ m}^2 =$) 75 m^2 openbaar groen gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied wordt $\pm 1.300 \text{ m}^2$ bosbeplanting aangeplant ter afronding van het bosperceel.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omdat de omliggende bedrijven voldoen aan de Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG) wordt geconstateerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt;
- bodem: op de locatie is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling. In het kader van aanvraag van een bouwvergunning voor oprichting van een woning wordt geadviseerd bodemonderzoek te verrichten;
- externe veiligheid: omdat het plangebied buiten de invloedszones van het tankstation en vuurwerkopslag bij Benthem 3 en de twee parallelle olietransportleidingen + gastransportleiding ligt, wordt geconstateerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaai: de nieuwe woning vormt een geluidgevoelig object. Omdat de omliggende wegen, voornamelijk onverhard, een snelheidsregime van 30 km/uur hebben, wordt geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai vereist;
 - o industrielawaaai: omdat het plangebied buiten de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ligt wordt geconstateerd dat industrielawaaai geen belemmering vormt;
- geur: de Benthem 10 (vleesveehouderij) ligt op ± 150 m van het plangebied en Nuijeneind 1 (vleesvarkenshouderij): op ± 400 m. Omdat deze al door meer nabijgelegen woningen worden belemmerd, wordt geconstateerd dat de nieuwe woning geen nadere belemmering vormt;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveebedrijf ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan $0,00 \text{ mol/ha/jaar}$. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: er wordt een bouwvlak van $25 \text{ m} \times 25 \text{ m}$ opgenomen, waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken moeten worden gesitueerd. Aan de westzijde wordt het perceel landschappelijk afgerond door het bos zodanig aan te planten dat de bospercelen die ten noorden en ten zuiden liggen aan elkaar worden verbonden. Hierdoor ontstaat niet

alleen een afronding van het bos maar ook een duidelijke overgang tussen het buitengebied en de woonwijk 'Hoekendaal' (stedelijk gebied).

Verkeer:

- ontsluiting: het perceel wordt ontsloten op de onverharde weg De Buytencamp. Ten behoeve van de nieuwe inrit wordt een inritvergunning aangevraagd;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,3 per woning. Bij de woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'niet stedelijk, buitengebied' (worst case): 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. De omliggende wegen zijn berekend op deze geringe toename.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van $\pm 850 \text{ m}^2$. Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient $(850 * 0,06^3 =) 51 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgd. In het plangebied worden twee zaksloten gerealiseerd t.b.v. de afvoer en infiltratie van het hemelwater. Daarnaast wordt de bosuitbreiding verlaagd aangelegd waardoor hemelwater, dat afkomstig is van de westelijk gelegen oude akker, richting het plangebied hier kan infiltreren.

3. 60 liter waterberging per m^2 verhard oppervlak.

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Ingevolge artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Door de provincie is aangegeven dat sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie en dat bovendien geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Ingevolge artikel 3.80 lid 2 en lid 3 is een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. De bewijsstukken hiervan zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de nieuw beoogde woning telt niet mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma omdat sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1'. Omdat het toevoegen van woningen op basis van de regels van dit bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 1'.

1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'⁴. Omdat de daarbij behorende drempelwaarden niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: omdat de beukenhaag langs de Doonheide op de groene kaart is aangeduid als waardevolle Houtopstand wordt hier bij de planontwikkeling rekening mee gehouden. In het LIP wordt het behoud van de haag verankerd.

Flora en fauna: voor de beoogde planontwikkeling is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmeringen vormt.

Groen: t.b.v. de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is gekoppeld aan de planregels).

4. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring $\geq 2.500 \text{ m}^2$ en dieper dan 40 cm.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omdat in de directe omgeving van het plangebied geen milieubelastende bedrijven zijn gevestigd wordt geconstateerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt;
- bodem: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan;
- externe veiligheid: met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: om het effect van het wegverkeer op de nieuwe woning te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat wegverkeerslawaaï geen belemmering vormt;
 - o industrielawaaï: in de nabijheid van de woning vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die industrielawaaï produceren. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidzone;
- geur: er is sprake van de toevoeging van een geurgevoelig object (= woning). Omdat in de omgeving geen geur emitterende bedrijven aanwezig zijn wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveehouderij ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: omdat het plangebied op ±12 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is verwijderd wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Stedenbouw: het plangebied is momenteel in gebruik als weide en voorzien van een aantal solitaire bomen en hagen rondom de perceelsgrens. Het perceel wordt begrensd door de weg Doonheide in het noorden en een drietal woonpercelen met bebouwing aan de overige zijden.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt ontsloten aan de Doonheide via de bestaande inrit;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' binnen de kern Gemert bedraagt 2,3 per woning. Bij de woning worden min. drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Behoud en realisatie hiervan is geborgd in de planregels;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat dit passend is binnen de bestaande verkeersstructuur.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van ± 400 m². Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient (400 * 0,06³ =) 24 m³ aan hemelwater te worden geborgd. Het hemelwater wordt middels infiltratiekratten onder de oprit in de bodem geïnfiltreerd.

1.3 Groeskuilen ong. Gemert (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Groeskuilen ong. te Gemert twee woningen met bijbehorende bouwwerken op te richten met een kaveloppervlak van resp. 1.500 m² en 1.870 m². Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen binnen de kern Gemert en bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 3092 en 3093. Het gebied wordt begrensd door de Groeskuilen; de Molenbroekse Loop met daarachter het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen en een agrarisch gebied.



1.3.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 7 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
Groeskuilen ong. Gemert Principebesluit: 7 juli 2020	- Onderzoek naar gezondheidsrisico's. a.g.v. het nabij gelegen pluimveebedrijf (< 1 km). - behoud van de groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en een wijk Groeskuilen; - er dient rekening te worden gehouden met: - de laanstructuur langs de weg Groeskuilen; - de verbetering van de natuurkwaliteit van de zone langs Molenbroekse Loop.	- Niet meer van toepassing omdat het bedrijf inmiddels is gesaneerd; - De groene buffer valt niet meer binnen het plangebied. De gemeente zorgt zelf voor de invulling hiervan. - De gestelde randvoorwaarden zijn nader verankerd op de planverbeelding en de planregels + in het LIP.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van twee woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro¹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de nieuw beoogde woningen tellen mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is het perceel bestemd als 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Omdat het toevoegen van woningen op basis van de regels van dit bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn geen regels voor 'wonen' opgenomen. Omdat het plangebied grenst aan het stedelijk gebied is ervoor gekozen om het plangebied op te nemen in onderliggend bestemmingsplan. De planregels voor de bestemming 'wonen' worden voor deze locatie van toepassing.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan 'Rapport gereedschapskist Gemeente Gemert- Bakel, 2006' van toepassing

1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde⁴. Omdat de daarbij behorende drempelwaarden niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: op de kaartlaag 'historisch landschap' van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'occupatiezone' en aan de rand van een akkercomplex. De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het oude akkercomplex die echter al volledig bebouwd is. De ontwikkeling doet daardoor geen afbreuk aan het oude akkercomplex.

Flora en fauna: in relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- het plangebied is gelegen op ruime afstand van de meest nabijgelegen gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland en Natura2000-gebieden;
- het gebruik van de gronden is overwegend agrarisch. De gronden zijn reeds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door het intensieve gebruik van de gronden

(grondbewerking, bemesting) wordt geconstateerd dat ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied geen beschermde soorten voorkomen.

Groen: in totaal wordt een oppervlakte aan circa 650 m² aan openbaar beleefbaar groen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Uitwerking groennorm Gemert-Bakel (2 x 75m²).

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omdat de omliggende bedrijven voldoen aan de Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG) wordt geconstateerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt;
- bodem: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling;
- externe veiligheid: omdat het plangebied buiten de invloedszones van risicovolle bronnen (= resp. 1 propaantank bij Leemskuilenweg 40 en 3 opslagtanks bij Scheiweg 26) ligt, wordt geconstateerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaai: omdat de nieuwe geluidsgevoelige objecten (= woningen) niet binnen geluidzones van omliggende wegen (Oost-Om en de Lodderdijk) worden gerealiseerd én de Groeskuilen een 30 km-uur weg betreft, wordt geconstateerd dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is;
 - o industrielawaai: omdat de woningen buiten de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' worden gerealiseerd, wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
- geur: gezien de afstand tot de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied, Lodderdijk 26 (= 380 m) en Rooije-Hoefsedijk 38⁵ (= 700 m) én de resultaten op basis van het programma V-Stacks Gebied en invoergegevens uit WebBVB (d.d. 5 januari 2021) wordt geconstateerd dat het aspect geur geen belemmering vormt;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveehouderij⁶ ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: een moderne invulling van de landelijke bouwstijl zal voorstelbaar zijn voor dit plangebied. Hierbij kan er gedacht worden aan bijvoorbeeld een tweetal schuurwoningen, bestaande uit een bouwlaag met kap, die als cluster in het landschap staan. De moderne invulling van de twee kavels zal als overgang dienen tussen het dorp en het achterliggend bedrijventerrein.

5. Deze veehouderij is reeds gesaneerd in het kader van de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen.

6. Het Ikippenbedrijf aan de Lodderdijk 26 wordt buiten beschouwing gelaten omdat op 19 mei 2020 een wijzigingsplan is vastgesteld waarbij de agrarische bedrijfsbestemming is gewijzigd naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming t.b.v. agrarisch verwant bedrijf.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt op de weg Groeskuilen ontsloten door een gezamenlijke nieuwe inrit;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,3 per woning. Bij elke woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. Voor beide woningen geldt een totale verkeergeneratie van maximaal 18 dagelijkse verkeersbewegingen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat de omliggende wegen (waaronder Groeskuilen) berekend zijn op deze toename.

Water:

- ten oosten van het plangebied is een A-watgang gelegen die in beheer is bij het waterschap (Molenbroekse Loop). De ontwikkeling heeft hier echter geen invloed op;
- in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van $\pm 750 \text{ m}^2$. Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient $(750 * 0,06^3 =) 45 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgd. In het plangebied worden twee zaksloten gerealiseerd met ieder een capaciteit van $\pm 23 \text{ m}^3$ t.b.v. de afvoer en infiltratie van het hemelwater.

1.4 Heerebosch 19 en 20 Handel (actualisatie)

1.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De afgelopen periode zijn door de gemeente twee reststroken verkocht aan bewoners. Bij de verkoop is overeengekomen dat de gemeente de herbestemming van 'Groen' naar 'Wonen' opstart t.b.v. de realisatie van bijbehorende bouwwerken conform de naastgelegen percelen. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Beide (rest)stroken zijn gelegen aan de achterzijde van de woningen aan Heerebosch 19 en 20 in Handel, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie B, perceelnummers 2736 en 2737.

1.4.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 20 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met de verkoop van de aangrenzende groenstroken bij Heerebosch 19 en 20 in Handel:

	Aanvullende randvoorden	Verankering in bestemmingsplan
Heerebosch 19 + 20 Handel Principebesluit: 20 sept.2021	De bouwaanduiding 'bijgebouwen' aanpassen en doortrekken in de lijn van de aanduiding ter plaatse van naastgelegen percelen.	Is nader verankerd in het BP (verbeelding + planregels).

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke norm t.a.v. waterberging is in de planregels verankerd.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro¹ omdat geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd wordt. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin zijn de reststroken aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. De percelen welke toegevoegd zullen worden aan het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de bebouwde kom van Handel waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De percelen welke toegevoegd zullen worden aan het bestemmingsvlak 'Wonen' zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de

bebouwde kom van Handel waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Bestemmingsplan: voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Heerebosch fase 2' vigerend. Conform het bestemmingsplan rust er op het plangebied de enkelbestemming 'Groen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – wal'. Daarnaast rust op een klein gedeelte van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – haag 2'.

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

Beeldkwaliteitsplan: het beeldkwaliteitsplan Heerebosch is van toepassing.

1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: omdat op het plangebied geen dubbelbestemming archeologie ligt wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

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

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

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

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering:

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum - afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Oude Kluis ongenummerd	Openluchttheater	2	30 meter	15 meter	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet aan de minimum richtafstand tot het openluchttheater kan worden voldaan. Echter is in het kader van het bestemmingsplan 'Heerebosch fase 2' voor de woning binnen het perceel met nummer 2722, dat op een afstand van 12 m van de maatschappelijke bestemming is gelegen, overwogen dat ter plaatse enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dat het openluchttheater door de ontwikkeling niet in zijn recht wordt aangetast. Aangezien de woning binnen perceel 2722 op kortere afstand van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is gelegen en in deze situatie dus de maatgevende woning is, kan aangenomen worden dat ter plaatse van het plangebied (dat op een grotere afstand van

het openluchttheater is gelegen) ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorgestane ontwikkeling.

- bodem: o.b.v. het verkennend bodemonderzoek dat ter plaatse van het plangebied op 15 september 2017 is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie;
- externe veiligheid: omdat geen kwetsbare objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid: omdat geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect geluid geen beperking vormt;
- geur: omdat enkel sprake is van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' (en er dus geen geurgevoelige objecten worden toegevoegd) en er in de omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn wordt geconcludeerd dat geur geen belemmering vormt;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveehouderij ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: beide reststroken beschikken momenteel over de bestemming 'groen' en zullen gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde. T.b.v. de realisatie van bij gebouwen in de lijn van de naastgelegen percelen (=afsprak bij de grondverkoop) is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

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

Water: er is sprake van een mogelijke toename in verhard oppervlak van maximaal 90 m² wanneer de gronden volledig verhard en/of bebouwd worden. Conform de waterbergings-norm van de gemeente dient een bergings- of infiltratievoorziening van $(90 \times 0,063 =) 5,4 \text{ m}^3$ aangelegd te worden ingeval de bij de woonbestemming betrokken gronden verhard worden om het hemelwater op eigen terrein te kunnen laten infiltreren.

1.5 Hopveld 7-9 Gemert (actualisatie)

1.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In overleg met de eigenaren heeft het college van burgemeester en wethouders de dubbele arbeiderswoning aan Hopveld 7-9 in Gemert aangewezen als gemeentelijk monument. Als gevolg hiervan dient het bestemmingsplan te worden geactualiseerd.



- **Plangebied**

Het plangebied Hopveld 7-9 is kadastraal bekend als Gemert sectie N grondperceel 55.

1.5.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 4 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorstel om de dubbele arbeiderswoning aan Hopveld 7-9 te Gemert aan te wijzen als gemeentelijke monument.

1.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro¹ omdat geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd wordt. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Met deze planontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De gronden zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de bebouwde kom van Gemert waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Centrumplan Gemert 2012' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

Nu Hopveld 7-9 is aangewezen als gemeentelijk monument, moet deze wijziging ook in het bestemmingsplan worden verwerkt. Dit betekent dat functieaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' wordt vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' én dat de geactualiseerde monumentenlijst wordt opgenomen.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 1, 2 en 3 binnengebied en buitengebied – Ontwerprichtlijnen rijks- en gemeentelijke monumenten'.

1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
De wijziging heeft geen ruimtelijke consequenties.

1.6 Molenrand 9-11 Gemert (ontwikkellocatie)

1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning (Molenrand 11) te splitsen van het bedrijf zodat de woning de bestemming 'Wonen' krijgt. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is op 22 maart 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, om een kledingbank toe te staan op de locatie. Ook deze vergunning wordt verankerd in het bestemmingsplan.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen op de bedrijvenzone Molenrand aan de zuidelijke kernrand van Gemert. De locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 4320.

1.6.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 24 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
Molenrand 9-11 Gemert Principebesluit: 24 aug. 2021	a. Om het bedrijf niet te belemmeren mogen in een zone van 10 m tussen de woning en het bedrijf geen geluidsgevoelige functies worden opgenomen; b. Realisatie van bedrijfswoning dient uitgesloten te worden; c. Separate inrit rechtstreeks op de Molenrand t.b.v. de ontsluiting van de burgerwoning.	- a+b. Is nader verankerd op verbeelding en in planregels; c. Nader verankerd in de planregels.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de omzetting naar een burgerwoning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 Bro¹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: het aantal huishoudens neemt per saldo niet toe omdat er nu een bedrijfswoning aanwezig is. De herziening naar een woonbestemming heeft dus geen gevolgen voor de woningbouwprogrammering.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 4' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Omdat de initiatiefnemer de bedrijfswoning wil afsplitsen van het bedrijf en de bestemming wil wijzigen naar 'Wonen' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is op 22 maart 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, om een kledingbank toe te staan. Ook deze vergunning wordt nu vertaald in de planregels van dit bestemmingsplan. Omdat de bedrijfsbestemming direct grenst aan de woonbestemming dient de afstand (motiveren welke afstand) planologisch geborgd te worden. Dat gebeurt door een aanduiding met een bepaling toe te voegen die bepaalt dat binnen een strook van 10 m ter plaatse van de woonbestemming geen geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd.

Welstandsnota: het plangebied ligt in welstandszone 2 en de woning voornamelijk in welstandszone 3.

1.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied voor het gelegen binnen 'Waarde – Archeologie 4²'. Omdat het om een bestaande woning gaat is echter geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie: op of in de directe omgeving van de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren aangewezen op de Erfgoedkaart. Ook blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd en zijn geen grote ingrepen voorzien.

Flora en fauna: omdat er geen bouw- of sloopactiviteiten plaatsvinden als gevolg van het plan, wordt geconcludeerd dat er geen kans is op het verstoren van plekken waar beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn en er geen extern onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden nodig is.

Groen: conform de gemeentelijke groennorm dient er per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd te worden. De groennorm is niet van toepassing omdat geen nieuwe woning aan het woningbestand wordt toegevoegd.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: zowel het bedrijf op het perceel zelf als het naastgelegen bedrijf (autohandel) is een categorie 2-bedrijf. Dit betekent dat in principe een afstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten (de woning) moet worden aangehouden. Als er sprake is van een 'gemengd gebied' kan dit met 1 afstandsstep verlaagd worden. Dat betekent dat een afstand van 10 m acceptabel is. Omdat de bedrijfsbestemming direct grenst aan de woonbestemming dient de afstand planologisch geborgd te worden. Dat gebeurt door een aanduiding met een bepaling toe te voegen die bepaalt dat binnen een strook van 10 m ter plaatse van de woonbestemming geen geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
- bodem: de bodem zal niet worden geroerd a.g.v. onderliggende planontwikkeling. Omdat op deze gronden geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvonden of verdachte activiteiten die bodemverontreiniging zouden kunnen doen vermoeden, wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling;
- externe veiligheid: omdat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van leidingen valt wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: het plangebied ligt binnen de zone van de Zuid-Om, waar een snelheidsregime geldt van 80 km/uur. Artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder bepaalt echter dat de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet geldt met betrekking tot woningen die reeds aanwezig zijn;
 - o industrielawaai: omdat in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die enige geluidhinder veroorzaken, wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
- geur: op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting maximaal 3 OuE/m³. Geconcludeerd wordt dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat de afstand tot categorie 2-bedrijven van 10 meter acceptabel is omdat er sprake is van een gemengd gebied;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: het bouwvlak van het bedrijf wordt verkleind tot de huidige bebouwing. Ruimtelijk gezien maakt de huidige bedrijfswoning al onderdeel uit van de woonbebouwing aan de Esrand. Het vormt een beëindiging van die straat. De woning oriënteert zich ook op de Esrand: de voordeur van de woning is aan die zijde gelegen.

Verkeer:

- ontsluiting: op dit moment maken bedrijf en woning nog gebruik van dezelfde inrit. De woning krijgt een eigen inrit, die toegang geeft tot de parkeerplaatsen. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid of de bereikbaarheid van omliggende percelen;
- parkeren: het bedrijf kent een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in de huidige situatie. Die is gelijkgesteld aan de parkeernorm voor een kringloopwinkel in de

vigerende omgevingsvergunning. Het bruto vloeroppervlak is 300 m², zodat $3 \times 2,0 = 6$ parkeerplaatsen nodig zijn. De woning in de nieuwe situatie is een vrijstaande woning en deze kent in de kern van Gemert een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Uit de situatietekening blijkt dat er voldoende ruimte is om aan de parkeernorm te voldoen.

Water: er vindt geen toename van verharding of dakoppervlak plaats als gevolg van bouw- of aanlegactiviteiten, omdat het enkel een wijziging van de bestemming betreft. De afhandeling van hemel- en afvalwater blijft onveranderd.