

De Haag, kasteel Gemert

Toelichting

Plan: De Haag, kasteel Gemert

Status: ontwerp

Plantype: bestemmingsplan

IMRO-idn: NL.IMRO.1652.BPDeHaag-ON01

- [Toelichting](#)
- [Bijlagen toelichting](#)
- [Regels](#)
- [Bijlagen bij regels](#)
- [Begin](#)
- Vorige
- [Volgende](#)
- Omhoog

Toelichting

- [Hoofdstuk 1 Inleiding](#)
 - [1.1 Aanleiding en doel](#)
 - [1.2 Ligging plangebied](#)
 - [1.3 Geldend bestemmingsplan](#)
 - [1.4 Leeswijzer](#)
- [Hoofdstuk 2 Planbeschrijving](#)
 - [2.1 Huidige situatie](#)
 - [2.2 Toekomstige situatie](#)
- [Hoofdstuk 3 Beleidskader](#)
 - [3.1 Inleiding](#)
 - [3.2 Rijksbeleid](#)
 - [3.3 Provinciaal beleid](#)
 - [3.4 Gemeentelijk beleid](#)
- [Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten](#)
 - [4.1 Waterhuishouding](#)
 - [4.2 Verkeersaspecten](#)
 - [4.3 Archeologie](#)
 - [4.4 Cultuurhistorie](#)
 - [4.5 Bodemkwaliteit](#)
 - [4.6 Wegverkeerslawaa](#)

- [4.7 Milieuhinder en bedrijven](#)
- [4.8 Luchtkwaliteit](#)
- [4.9 Gezondheid](#)
- [4.10 Externe veiligheid](#)
- [4.11 Ecologie](#)
- [4.12 Kabels en leidingen](#)
- [4.13 Duurzaamheid, energie en klimaatadaptatie](#)
- [4.14 Geur](#)
- [4.15 Vormvrije m.e.r.-beoordeling](#)
- [Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid](#)
- [Hoofdstuk 6 Juridische uitvoerbaarheid](#)
 - [6.1 Wettelijk kader](#)
 - [6.2 Opzet van de bestemmingsregeling](#)
 - [6.3 Toelichting op de gehanteerde bestemmingen](#)
 - [6.4 Toelichting op de algemene regels](#)
 - [6.5 Toelichting op de overgangs- en slotbepalingen](#)
- [Hoofdstuk 7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid](#)
 - [7.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro](#)
 - [7.2 Omgevingsdialoog](#)
 - [7.3 Zienswijzen](#)
 - [7.4 Beroep](#)

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

In het centrum van dorpskern Gemert ligt het Kasteel van Gemert. Dit bijzondere monumentale complex kent zijn oorsprong in de 15e eeuw toen het kasteel als omgrachte burcht werd gebouwd door de Duitse Orde. Van die Middeleeuwse aanleg is nu slechts de Donjon aan de voorburcht in laatgotische stijl bewaard gebleven. In de loop van de tijd zijn er aan het kasteelcomplex vele wijzigingen aangebracht doordat het gebruik wijzigde door het intrekken van nieuwe bewoners of door bijvoorbeeld calamiteiten en zelfs oorlogsschade. De laatste bewoners van het kasteelcomplex waren de Congregatie van de Heilige Geest. Dit religieus missionair instituut heeft in mei 2010 het kasteel verlaten.

Figuur 1.1 Kasteelcomplex Gemert

In de tweede helft van 2016 kwamen drie bestuurders bij elkaar om te praten over de toekomst van het kasteel Gemert: Commissaris der Koning [REDACTED], toenmalig burgemeester van Gemert-Bakel [REDACTED] en provinciaal overste van de Congregatie van de Heilige Geest, pater [REDACTED]. Vanuit de intentie het kasteel als bijzonder religieus erfgoed te willen behouden voor Gemert en Brabant, spraken zij af samen op te trekken in de zoektocht naar een nieuwe eigenaar en functie voor het kasteel. Deze nieuwe eigenaar is gevonden in [REDACTED] (hierna: initiatiefnemer).

Vanwege het belang van het kasteel Gemert voor de gemeente Gemert-Bakel wil de gemeente, samen met de Congregatie, provincie en initiatiefnemer, een proces op gang brengen dat uiteindelijk leidt tot behoud en herbestemming van het kasteel. De herbestemming van het kasteelcomplex wordt in fases uitgevoerd. Dit heeft een aantal voordelen. Enerzijds kan hierdoor eenvoudiger ingespeeld worden op de dan heersende trends. Anderzijds vergt de transformatie van het kasteelcomplex een grote financiële investering. Door in fases te ontwikkelen worden investeringen gespreid en kunnen zelfs inkomsten gegenereerd worden die vervolgens weer geïnvesteerd kunnen worden in de volgende ontwikkelfase. Een ander bijkomend voordeel van gefaseerd ontwikkelen is dat het complex vanaf start (2019) openbaar gemaakt kan worden voor publiek, en niet pas als alle werkzaamheden afgerond zijn (medio 2024).

De totale ontwikkelvisie van het kasteelcomplex is vormgegeven in het Masterplan, opgesteld door [REDACTED]. Dit masterplan is geheel als bijlage 1, inclusief actualisatie structurenkaart (bijlage 2) toegevoegd aan dit bestemmingsplan. De ontwikkeling van het kasteelcomplex is inmiddels volop in gang gezet. De vergunningen voor de Hoofdburcht en Donjon, Jezuietenvleugel en Voorburcht zijn inmiddels verleend. Verder is voor de ommuurde tuin een bestemmingsplan in voorbereiding. Voor de wellnessvoorzieningen en ondergrondse parkeergarage zijn eveneens vergunningen in voorbereiding.

De initiatiefnemer wil drie woningen realiseren aan De Haag te Gemert. Deze locatie behoorde voorheen bij het kasteelcomplex en was bekend onder de naam Kasteelhof. De ontwikkeling op deze locatie past binnen de ontwikkelingsrichting zoals beschreven in het Masterplan voor het kasteelcomplex.

Het planvoornemen past niet in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' (zie paragraaf

[1.3](#)). Om de realisatie van de woningen mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging plangebied

De ontwikkeling vindt plaats op het perceel tussen De Haag en de West-Om, aan de westzijde van Gemert. In figuur 1.2 is de begrenzing van het totale kasteelcomplex in beeld gebracht. In figuur 1.3 is het plangebied aangeduid.

Figuur 1.2. Begrenzing van het kasteelcomplex

Figuur 1.3 Begrenzing plangebied, De Haag.

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. Tevens is het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld op 23 januari 2018) van toepassing. Het plangebied heeft volgens het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- enkelbestemming 'Groen';
- dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5';
- dubbelbestemming 'Leiding - Riool';
- figuur 'hartlijn leiding - riool'.

Binnen de enkelbestemming 'Groen' zijn groenvoorzieningen, bermen, beplanting bomen en parken toegestaan. Ter plaatse van de dubbelbestemming '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. Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Leiding - Riool' zijn de gronden mede bestemd voor de rioolpersleiding.

Binnen de enkelbestemming 'Groen' zijn de gronden tevens bestemd voor verkeer- en parkeervoorzieningen indien deze ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie. De beoogde woningbouwontwikkeling is in strijd met de bouw- en gebruiksregels van het geldende bestemmingsplan.

Figuur 1.4. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' (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

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In het masterplan is De Haag omschreven als een schegvormig stuk grasland dat van oudsher tot de oorspronkelijke commanderij behoorde en ook tot het huidige plangebied behoort. Het gebied wordt door de Komweg/West-Om van de open landerijen aan de westzijde van het plangebied afgesneden en heeft daardoor een meer eigenstandig karakter gekregen.

De locatie wordt begrensd door de West-Om, De Haag en Jezuïetenlaan. De ruimte tussen de West-Om, De Haag en Jezuïetenlaan vormt een groene brink aan de rand van de bebouwde kom van Gemert. De locatie is ingericht als gemeentelijk groen en wordt omgeven door bomen en bermen. De West-Om is een gebiedsontsluitingsweg en heeft een snelheidsregime van 80 km/m. De bebouwde kom van Gemert begint net ten zuiden van het plangebied. De West-Om gaat hier over in een snelheidsregime van 50 km/m.

Aan de noordzijde staan aan De Haag en aan de Jezuïetenlaan enkele vrijstaande woningen. Deze woningen vormen samen één sterk bebouwingscluster. Ten zuiden van de West-Om zijn agrarische landbouwgronden gelegen en ten zuidoosten ligt het kasteelcomplex.

Het groen rond de locatie vormt een sterkte begrenzing van een deel van het voormalige kasteelhof. Ruimtelijk is er een groene kamer aanwezig die omzoomd wordt door een boomstructuur van volwassen bomen. Aan de zijde van de Komweg betreft dit zelfs een dubbele bomenrij. Ook aan de overzijde van de omliggende infrastructuur zijn bomenrijen aanwezig.

Figuur 2.1 Overgang snelheidsregime op de West-Om (bron: streetview.google.com, maart 2019)

Figuur 2.2 Plangebied gezien vanaf het noorden (bron: streetview.google.com, maart 2019)

Figuur 2.3 Situatie locatie ten opzichte van het kasteel

2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. In het Masterplan is de locatie De Haag aangewezen als zoekgebied voor de nieuwbouw van woningen. In de geactualiseerde structurenkaart, behorende bij het Masterplan, zijn op de locatie drie grondgebonden woningen opgenomen, zie bijlage 2. De locatie kent een afgezonderde ligging ten opzichte van het kasteelpark en wordt daarom benut voor een woningprogramma dat als (mede)kostendrager gaat fungeren voor de plannen. Voor de locatie De Haag wordt traditionele woningbouw voorzien. Zoals met de rest van de ontwikkelingen binnen het kasteelcomplex zullen ook de woningen op deze locatie kwaliteit moeten uitstralen en passen binnen de ruimtelijke context waar ze staan. Bij De Haag zal ook rekening moeten worden gehouden met de omliggende woningen, die thans vrij uitzicht hebben over het nu als weiland ingerichte schegvormige gebied.

De ontwikkeling bestaat uit twee gebouwen die geïnspireerd zijn op de lang of kortgevel boerderij. In de ene boerderijvorm wordt één vrijstaande woning gerealiseerd en de andere boerderijvorm wordt gesplitst in twee twee-onder-één kapwoningen. Gekozen is voor een marktgerichte ontwikkeling van vrije kavels, waardoor de woningen een vrijere invulling krijgen. De woningen zijn bedoeld voor gezinnen.

Vorm en architectuur

De bebouwing betreft twee boerderijvormen zoals deze op veel locaties in Brabant grenzend aan kloosters en kastelen zijn ontstaan. De historische linten langs de straten richting het centrum die begeleid worden door bomen is hier karakteristiek. De hoofdvormen in deze historische linten zijn eenvoudige enkelvormige massa's. Ze bestaan uit liggende rechthoekige bouwmassa's met lage goothoogte en forse, hoogoplopende kappen. Deze zorgen ervoor dat de gebouwen passen bij de landschappelijke en cultuurhistorische karakteristiek van de landschappelijke bebouwing in het buitengebied zoals boerderijen en schuren. Deze zijn bij voorkeur geen kopie van de kort- of langgevelboerderijen maar zijn moderne woningen geïnspireerd op de architectuur van de karakteristieke streekgebonden boerderijen en schuren in de nabijheid van Gemert en van het Kasteel in het bijzonder.

Bouwvolume en hoogte

De ontwikkeling bestaat uit twee bouwvolumes op drie percelen. Deze volumes zijn met hun voorgevel gericht op de West-Om. De bouwvolumes hebben elk de vorm van een boerderij. De bebouwing bestaat uit 1,5 bouwlaag en een grote kap. De goothoogte bedraagt maximaal 4 m en de bouwhoogte maximaal 7 m. De ontwikkeling is een toevoeging van bebouwing aan het aanwezige bebouwingscluster aan De Haag.

Beeldkwaliteit

Voor de ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, zie bijlage [1](#) bij de regels. Het beeldkwaliteitsplan geeft richting aan de stedenbouwkundige, architectonische en landschappelijke uitwerking van het ruimtelijk ontwerp, en is daarmee een inspiratiebron voor architect, ontwikkelaar en inrichter van de openbare ruimte. Ook dient het beeldkwaliteitsplan als leidraad en toetsingskader voor de beoordelingen van omgevingsvergunningen en de welstandsbeoordeling.

Ontsluiting

Parkeren vindt volledig plaats op eigen terrein, zowel voor bewoners als voor bezoekers. Per perceel worden twee parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het eigen perceel. De parkeerplaatsen worden achter de voorgevelrooilijn gesitueerd en naast elkaar, aan één zijde van de woning. Ontsluiting op de West-Om is ongewenst. Twee percelen ontsluiten met hun achterzijde op De Haag. Op het perceel van de meeste rechts gelegen woning wordt achteraan het perceel, achter de woning geparkeerd. Dit perceel ontsluit op de Jezüietenlaan, zo dicht mogelijk bij de Haag. Vanwege de situering van de percelen is ontsluiting op De Haag hier niet mogelijk. Voor de ontsluiting van de percelen moeten nieuwe inritten gerealiseerd worden.

Voor het situeren van de inritten is een bomeneffectanalyse uitgevoerd (bijlage [12](#)). Op basis van deze analyse en afstemming met de gemeente zijn de locaties voor de inrit bepaald. Het uitgangspunt was daarbij om de bestaande bomen te behouden.

Voor De Haag wordt één inritconstructie gerealiseerd voor de ontsluiting van twee percelen. De bestaande bomen blijven behouden en de inrit wordt op voldoende afstand van de bomen gerealiseerd. Daarnaast worden technische aanpassing ten behoeve van de bescherming van de groeiplaats van beide bomen (zoals drukverlagende constructie/granulaat/grasstenen en duiker ipv brugconstructie) doorgevoerd.

Figuur 2.4 Inrit locatie De Haag

Uit de bomeneffectanalyse blijkt een boom ter hoogte van de inritconstuctie (boom 26) aan de Jezuitenlaan ook in de bestaande toestand niet levensvatbaar. Deze boom wordt gekapt. Daarbij is afgesproken dat op de Jezuitenlaan een boom wordt herplant. De herplant is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan dat als [bijlage 2](#) aan de regels is gekoppeld. Om de nieuwe boom meer ruimte te geven wordt in afstemming met de gemeente ook boom 27 gekapt.

Figuur 2.4a Inrit locatie Jezuitenlaan

Groen en inrichting

De bestaande waarden van het groen blijven behouden. De woningen worden goed ingepast vanwege de sterk aanwezige groene rand/bomenrijen rond het plangebied. Deze groene rand blijft behouden. De woningen worden gerealiseerd op voldoende afstand van de aanwezige bomen (inclusief de kruin en het wortelpakket).

De te beschermen bomen en structuren zijn opgenomen op de Groene Kaart van de gemeente Gemert-Bakel, zie figuur 2.5. Dit zijn de expliciet te beschermen bomen. Volgens de 'kaders bomenbeleid' zijn alle publieke bomen met een stamomtrek van 30 cm of meer op een hoogte van 130 cm, die niet op de groene kaart staan, vergunningplichtig.

Aan de Jezuitenlaan staan enkele waardevolle bomen. De West-Om en De Haag zijn aangemerkt als groenstructuur. Zoals uit de inzet, in figuur 2.5, blijkt zijn de bomen en structuren buiten het plangebied gelegen. De waardevolle bomen en structuren rond het plangebied blijven behouden (met uitzondering van één boom die niet levensvatbaar is), daarnaast blijven de overige vergunningplichtige bomen en groenstructuren rond het plangebied ook behouden.

Figuur 2.5 Overzicht waardevolle bomen en groenstructuren (bron: <https://gemertbakel.cobra360.nl/?@groenekaart>)

De percelen worden voorzien van een ruime tuin met een groene afscheiding in de vorm van een beukenhaag. Bij de bouw van de woningen wordt daarnaast rekening gehouden met natuurinclusief bouwen, zie paragraaf [4.13](#).

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:

- 1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- 2. Duurzaam economisch groeipotentieel
- 3. Sterke en gezonde steden en regio's
- 4. 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:

- 1. 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;
- 2. 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;
- 3. 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 voorgenomen ontwikkelingen niet geschaad.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van het rijksbeleid. 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 NOVI wordt het Barro gekenmerkt door een hoog abstractie- en schaalniveau. Het Barro bevat regels voor bijvoorbeeld de mainportontwikkeling van Rotterdam, het kustfundament en defensie.

In het Bro (artikel 3.1.6 lid 2) is opgenomen dat bij een ruimtelijk plan, dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen moet worden. De reden hiervoor is om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte in Nederland te bevorderen. Een stedelijke ontwikkeling houdt in dat er nieuwe bebouwing wordt toegevoegd aan de huidige bebouwing. De ladder bestaat uit twee stappen: de eerste stap bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. De tweede stap omvat, indien de ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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 groenbestemming. Het toevoegen van drie woningen wordt op deze plek niet gezien als een stedelijke ontwikkeling.

Voor deze nieuwe stedelijke ontwikkeling is regionale afstemming met de overige peelgemeenten niet nodig in verband met de beperkte omvang. Echter deze ontwikkeling maakt onderdeel uit van het kasteelcomplex. Om deze reden is deze ontwikkeling ook meegenomen bij de regionale afstemming. De ontwikkeling past binnen de huidige regionale woningbouwafspraken. Deze ontwikkeling is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied en de harde plancapaciteit blijft lager dan de gemeentelijke behoefte zoals berekend in de provinciale prognose. Qua ligging sluit het aan op bestaand stedelijk gebied.

Hoewel stedelijk groen tot bestaand stedelijk gebied kan worden gerekend, is er in dit geval voor gekozen om toch de locatie te motiveren. Dit mede omdat de locatie momenteel door de provincie niet als bestaand stedelijk gebied wordt beschouwd in haar Interim Omgevingsverordening (geconsolideerde versie 8 december 2020). Met deze ontwikkeling wordt het stedelijk gebied herbegrensd waarmee het plangebied onderdeel wordt van het stedelijk gebied.

Beschrijving behoefte

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

Figuur 3.1 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.

Figuur 3.2 Indicatie toename woningvoorraad

Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage 2021/2022

In de Brabantse Agenda Wonen Voortgangsrapportage staat dat er in de regio Zuidoost Brabant in de periode 2021-2031 nog 43.500 woningen nodig zijn en er slechts harde plancapaciteit is voor 23.300 woningen.

Figuur 3.3 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 onder andere over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die 'claims' leggen op Wmo-budget.

Gemert-Bakel kan op basis van de provinciale prognose 2020 in de periode 2020-2030 1.280 woningen bijbouwen. Voor de periode 2022-2023 is volgens de prognose behoefte aan 1265 woningen. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen. De groei dient zeker 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen.

In het woningbouwprogramma zijn ongeveer 2.500 woningen opgenomen. Deze extra capaciteit is te verklaren doordat de gemeente Gemert-Bakel inspeelt op de behoefte aan woningen voor de eigen inwoners, werknemer én voor de regio. Van de totale plancapaciteit vallen 450 woningen onder harde plancapaciteit, deze zijn niet meer beïnvloedbaar. Overige woningen vallen onder plannen die nog beïnvloedbaar zijn, deze plannen zijn nog “zacht”.

Het plan is een van de bekende zachte plannen, die invulling moeten geven aan de grote kwantitatieve woningbehoefte. Het plan maakt onderdeel uit van de ontwikkeling van het kasteelcomplex.

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 een verdeling over de verschillende marktsegmenten. Hierbij worden de definities en prijsgrenzen gehanteerd zoals opgenomen in de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven.

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.

Conclusie

Er zijn nog onvoldoende harde plannen en er is sprake van een grote woningbehoefte. Met dit plan kan worden voorzien in drie woningen in de dure koop.

Motivering locatiekeuze (waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied)

Binnen de kern Gemert is geen plek voor het toevoegen van drie woningen in de vorm van boerderijmassa's op ruime percelen. Daarom is gekozen voor een bijzondere locatie aansluitend aan de kern.

Voor behoud van het cultuurhistorische kasteelcomplex zijn naast subsidies ook de opbrengsten van de nieuwbouw op de Haag en de Ommuurde Tuin noodzakelijk. Zonder ontwikkeling op de voorgestelde locaties is uitvoering van het huidige masterplan van Kasteel Gemert niet mogelijk.

Vanuit de cultuurhistorische- en ruimtelijke waarden is gekozen voor het concept van boerderijmassa's zoals deze op veel locaties in Brabant grenzend aan kloosters en kastelen zijn ontstaan. Hierbij zijn twee boerderijmassa's ontworpen waarvan één gebouw opgedeeld wordt in twee woningen.

Door middel van stedelijke herbegrenzing wordt het plangebied vervolgens onderdeel wordt van het stedelijk gebied, zie paragraaf [3.3.2](#).

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 hoofdpogaven 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.

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 3 woningen aan de westrand van Gemert te realiseren. De woningen zijn beoogd op een locatie die een historische, functionele en economische relatie heeft met het kasteelcomplex Gemert. Deze gronden maakten onderdeel uit van de het landgoed van de Duitse Orde, maar zijn met de realisatie van de West-Om los van het landgoed komen te liggen. De woningen worden gerealiseerd in een stijl die past binnen het Brabantse culturele landschap, namelijk moderne woningen geïnspireerd op de architectuur van de karakteristieke streekgebonden boerderijen en schuren in de nabijheid van Gemert en van het Kasteel in het bijzonder, zie paragraaf [2.2](#). De opbrengsten van deze ontwikkeling zijn mede noodzakelijk voor het behoud van het monumentale en cultuurhistorische kasteelcomplex. Daarnaast maken de toekomstige bewoners gebruik van de faciliteiten van het kasteelcomplex (wellness en fitness). De beoogde ontwikkeling, als onderdeel van de transformatie van het kasteelcomplex, 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 15 april 2022)

In 2023 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 Iov 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 Iov 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 Iov 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 Iov N-B zijn regels voor ontwikkelingen gekoppeld aan werkgebieden (structuren) en aanduidingen. Het plangebied ligt binnen het werkgebied 'landelijk gebied', zie figuur 3.1. Het plangebied ligt zodoende buiten het bestaand stedelijk gebied. Hoewel het plangebied onderdeel uitmaakt van de het landgoed van de Duitse Orde, maakt deze geen onderdeel uit van het 'Complex van cultuurhistorisch belang', waar het kasteel Gemert toebehoort. Gezien de realisatie van maximaal drie woningen betreft de ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder, zie paragraaf [3.2.3](#).

Met de ontwikkeling wordt de huidige kwaliteit van de Haag vergroot. De ontwikkeling is noodzakelijk voor het vergroten van de omgevingskwaliteit in vorm van het afronden van het stedelijk gebied (in lijn met de centrumvisie) op een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied (lagenbenadering) rekening houdend met cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De beschikbare gelden worden direct ingezet voor de landschappelijke inrichting van de locatie en daarmee voor behoud van de kwaliteit van de Haag. Daarnaast draagt de ontwikkeling bij aan het behoud en de duurzame herbestemming van het kasteelcomplex. De Iov N-B bevat regels voor dergelijke maatwerkbepalingen.

Figuur 3.1 Uitsnede kaart Landelijk gebied, Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Figuur 3.2 Uitsnede kaart Stedelijke ontwikkelingen, Interim omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

Regels voor maatwerkbepalingen

- artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Regels voor het gemengd landelijk gebied:

- artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, in combinatie met artikel 3.69 Afwijkende regels wonen;

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.

Toetsing regels

Toetsing aan artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit:

Regels

Lid 1. Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, bezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2. De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
- b. n.v.t.
- c. n.v.t.
- d. n.v.t.

Lid 3. Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4. Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied, eerste Lid, onder a.

De ontwikkeling is noodzakelijk voor de financiering van de restauratie van het kasteel. De meerwaarde vindt volledig plaats in het complex van cultuurhistorisch belang. Sinds de bouw van het kasteel wordt het complex met de aansluitende tuinen, de kasteelboerderij en de landerijen als één cultuurhistorische eenheid beschouwd. Dit blijkt uit de monumentale beschrijving van de objecten en wordt uitvoering uiteengezet in de tuinhistorische verkenning die is uitgevoerd.

De Haag maakt vanuit historisch oogpunt onderdeel uit van het complex van cultuurhistorisch belang, het kasteelcomplex Gemert. De Haag is echter met de realisatie van de West-Om los van het landgoed komen te liggen waardoor de relatie niet meer aanwezig is. De locatie De Haag ligt daardoor buiten het complex van cultuurhistorisch belang. Niettemin draagt de beoogde ontwikkeling van drie woningen, in de vorm van de opbrengsten, bij aan het behoud van het monumentale en cultuurhistorische kasteelcomplex. Stedenbouwkundig en architectonisch is de relatie met het kasteelcomplex losgelaten.

Voor de ontwikkeling van het kasteelcomplex is een Masterplan en ontwikkelperspectief opgesteld, zie paragraaf [3.4.1](#). Hierin zijn onder andere het toekomstperspectief, de te beschermen belangen opgenomen. Dit is tot stand gekomen in samenspraak met de betrokken deskundigen.

In het masterplan is de bebouwing in de vorm van een beperkt programma voor De Haag opgenomen. Zoals met de rest van de ontwikkelingen binnen het kasteelcomplex zullen ook de woningen op deze locatie kwaliteit moeten uitstralen en passen binnen de ruimtelijke context waar ze staan. Daarnaast draagt de ontwikkeling financieel bij.

De woningbouw is echter ook nodig om de totale herontwikkeling economisch haalbaar te maken. Er is een enorme investering gemoeid met de restauratie van de monumenten: de hoofdburcht, de voorburcht, de donjon, het poortgebouw, het botenhuis, de historische muur rondom de voormalige moestuin en zeker ook herstel en revitalisering van park, tuin, grachten en paden. Bij alle rijksmonumentale bebouwing, aanleg en groen is sprake van achterstallig onderhoud en een aanzienlijke restauratiebehoefte. Om dit te kunnen bekostigen is ontwikkeling nodig: behoud door ontwikkeling. Dit kan onmogelijk door alleen de bestaande gebouwen te herbestemmen, gezien de kostbare restauratie, transformatie en verduurzaming. Er moeten aanvullende economische dragers bij en dat kan alleen door woningen toe te voegen. Dat is bij aanvang van het proces van herontwikkeling van Kasteel Gemert duidelijk geweest.

De landschappelijke, natuur- en erfgoedwaarden, zoals deze zijn vastgelegd in de door de gemeenteraad vastgestelde ruimtelijke en erfgoedkaders hebben ertoe geleid dat op alle benoemde locaties een beperkt aantal woningen ontwikkeld kunnen worden. Met de aantallen woningen in de concrete actuele plannen kan tegemoet gekomen worden aan de kaders, maar is ook wel de meest kritische ondergrens bereikt van wat nodig is om de integrale herontwikkeling financieel mogelijk te maken. De nu voorliggende woningbouwplannen zijn noodzakelijk voor het behoud en herstel van de rijksmonumenten, en ook voor een duurzame exploitatie in de toekomst.

De woningen worden gerealiseerd op een aanvaardbare locatie binnen het landelijk gebied. Onder artikel 3.7 van de Interim Omgevingsverordening wordt getoetst aan de lagenbenadering. Hieruit blijkt dat binnen deze locatie woningbouw mogelijk is, waarbij rekening wordt gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

De kwaliteitsverbetering, op grond van artikel 3.78 IOV, gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit en qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel, bedraagt € 125.000 per toe te voegen woningen. Voor de ontwikkeling van De Haag gaat het om een totaalbedrag van € 375.000 (3 x € 125.00). De Haag maakt onderdeel uit van het masterplan voor de

ontwikkeling van het kasteelcomplex. De ontwikkeling is noodzakelijk om de restauratie van het kasteelcomplex te bekostigen. De investering van € 375.000 wordt besteed aan de sloop van het Reftergebouw en de restauratie van de Hoofdburcht. Dit bedrag kan als volgt nader worden gespecificeerd:

Sloop Reftergebouw	€ 79.860,00
Herstellen gevelkozijnen en metselwerk Hoofdburcht	€ 53.442,89
Restauratie Hoofdburcht	€ 242.00,00
Totaalsom	€ 375.302,89

Tabel 3.1 Specificatie kwaliteitsverbetering

Voor de sloop van het Reftergebouw is een sloopvergunning verleend en het gebouw is inmiddels gesloopt. Voor de restauratie van de Hoofdburcht is een omgevingsvergunning verleend en de restauratie is momenteel in volle gang. De totale kosten voor de restauratie bedragen een veelvoud van de noodzakelijke investering van € 375.000. De kwaliteitsverbetering wordt ook geborgd in de anterieure overeenkomst. Hiermee is de kwaliteitsborging geborgd.

Lid 3

Uit figuur 3.2 blijkt dat het plangebied ligt op een perceel tussen het stedelijk gebied en het complex van cultuurhistorisch belang. Dit betreft een soort resthoek, zonder directe binding met het stedelijk gebied dan wel het cultuurhistorisch complex. Door de separate ligging van het plangebied ontbreekt ook een directe relatie met het landelijk gebied.

Uit de gemeentelijke situatie blijkt dat het plangebied geen onderdeel uit maakt van het landelijk-/ buitengebied. Het plangebied is opgenomen in het bestemmingsplan van het stedelijk gebied en heeft de bestemming 'Groen', zie paragraaf [1.3](#). In de centrumvisie van de gemeente is het plangebied opgenomen als ontwikkellocatie, zie paragraaf [3.4.4](#). De verkeerskundige komgrens is momenteel gelegen aan de West-Om, waarmee het plangebied reeds deels binnen de komgrens ligt, zie paragraaf [2.1](#). Uit de centrumvisie blijkt verder dat de infrastructuur wordt omgelegd waarmee de komgrens wordt verplaatst tot de kruising West-Om/ De Hoef ten westen van het plangebied.

Qua functionaliteit wordt het plangebied omgeven door infrastructuur. Aan de noord en oostzijde is bebouwing gelegen. Terwijl de gronden ten zuiden van het plangebied behoren tot het landgoed van het kasteel. De ontwikkeling van 3 woningen binnen het plangebied vormt dan ook een logische afronding van het stedelijk gebied. In de planvorming is daarbij zowel stedenbouwkundig als landschappelijk ook rekening gehouden met de afronding van de dorpsrand en de doorkijk, zie figuur 3.3.

Figuur 3.3 Uitgangspunten stedenbouw en landschap

Lid 4

Bij de toetsing aan artikel 3.6 (zorgvuldig ruimtegebruik) en artikel 3.68 (wonen in landelijk gebied) worden de betreffende leden niet van toepassing verklaard. Artikel 3.9 (kwaliteitsverbetering) is in zijn geheel niet van toepassing. Niettemin wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit van het plangebied door het planten van bomen, hagen en kruidenrijke berm. Deze kwaliteitsverbetering vertegenwoordigt een waarde van € 40.269,80 (bijlage 5) en wordt geborgd in het landschappelijk inpassingsplan.

Toetsing aan artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied in combinatie met artikel 3.69 Afwijkende regels wonen:

In artikel 3.68 van de Iov N-B zijn regels opgenomen voor wonen in het landelijk gebied. In lid 1 is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan. Bij toepassing van artikel 3.78 vervalt deze regel.

In artikel 3.69 Afwijkende regels wonen, is opgenomen dat een bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van de bebouwing.

Met de beoogde ontwikkeling worden 3 woningen gerealiseerd. Gezien de realisatie van maximaal 3 woningen betreft de ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder, zie paragraaf 4.1. De ontwikkeling is nauw verbonden met de ontwikkelingen binnen het kasteelcomplex Gemert. De ontwikkeling is mede noodzakelijk om het cultuurhistorisch complex in stand te kunnen houden.

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 Iov 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. n.v.t. (bij toepassing van artikel 3.78 vervalt 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 wordt mogelijk gemaakt passen binnen de behoefte en wordt de geschiktheid van deze locatie onderbouwd.
- c. De beoogde ontwikkeling betreft de functieverandering van één groen perceel naar een woonfunctie. De functieverandering vindt plaats binnen de grenzen van het perceel en binnen de aanwezige wegen- en bomenstructuur. Gezien de realisatie van 3 woningen in de vorm van twee boerderijmassa's is hier sprake van concentratie binnen het bouwperceel. Daarbij worden de woningen strak begrensd door een bouwvlak en met maximale goot- en bouwhoogten in dit bestemmingsplan.

Conclusie

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

Toetsing aan artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Hierna worden de regels van artikel 3.7 Iov 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 drie woningen gerealiseerd. Ten behoeve van enkele woningbouwontwikkelingen in Gemert-Zuidwest is de lagenbenadering uitgevoerd. De plannen voor de herbestemming van het Kasteel maken hier onderdeel van uit. In samenhang daarmee is ook enige woningbouw voorzien op locatie De Haag. De lagenbenadering is bijgevoegd als bijlage 4 aan deze toelichting. Uit de lagenbenadering blijkt dat een beperkte stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. Na de aanleg van de West-Om is gebied De Haag los komen te liggen van het overige akkercomplex en het Gemerts tuinenrijk. Hierdoor zijn de aanwezige waarden aangetast. Dit deel is daardoor meer bij het kernrandgebied gaan horen. Binnen dit gebiedje is een beperkte ontwikkeling voorstelbaar mits dit bijdraagt aan versterking van het Gemerts tuinenrijk als geheel. Daarnaast dient de ontwikkeling een noodzakelijke bijdrage te leveren aan de instandhouding van het kasteelcomplex.

De realisatie van drie woningen binnen plangebied De Haag betreft geen stedelijke ontwikkeling volgens de ladder voor duurzame verstedelijking, maar slechts een ontwikkeling met een beperkte omvang. Met de invulling van het plan is rekening gehouden met de aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden binnen het plangebied, zie paragraaf 2.2. Daarbij wordt tevens aangesloten op waarden en structuren uit de directe omgeving. Het effect op de laag dynamische ondergrond is daarmee zeer beperkt.

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. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met het herstel van de cultuurhistorische waarden van het kasteelcomplex. Hiermee is de instandhouding van de cultuurhistorische waarden voor de toekomst gewaarborgd.

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 Iov 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 drie woningen. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omliggende groene, landschappelijke en cultuurhistorische elementen. De meerwaarde is tevens van economische aard. De opbrengsten zijn noodzakelijk voor de instandhouding en het behoud van de cultuurhistorische kasteelcomplex.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie.

3.3.3 Ontwerp omgevingsverordening

De Ontwerp omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant heeft vanaf 9 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De vaststelling van de omgevingsverordening wacht op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Formeel vormt de Ontwerp omgevingsverordening nog geen toetsingskader.

Het plangebied is in de Ontwerp Omgevingsverordening op de basiskaart aangeduid als 'Landelijk gebied'.

Figuur 3.3 Uitsnede Ontwerp Omgevingsverordening, basiskaart (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Voor omgevingsplannen gelden instructieregels die gebaseerd zijn op de basisprincipes van een

evenwichtige toedeling van functies. Daarbij geldt in ieder geval een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Voor het versterken van de omgevingskwaliteit wordt rekening gehouden met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ontwikkelingen in het landelijk gebied zijn, met toepassing van basisprincipes, mogelijk mits een gebiedsgerichte benadering inzicht geeft in de activiteiten en functies die passen in de omgeving, inzichtelijk wordt gemaakt welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, duidelijk is op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt wordt, mede gericht op toepassing van de kwaliteitsverbetering, en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

In afwijking hiervan kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling binnen Landelijk gebied als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
- transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 4.13;
- de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 6.2 Regionaal samenwerken;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden;
- de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Het plangebied grenst aan bestaand stedelijk gebied en ligt langs de hoofdwegenstructuur van Gemert. In de Centrumvisie (paragraaf 3.4.4) is het plangebied als ontwikkellocatie opgenomen. Daarnaast wordt op termijn het verplaatsen van de komgrens voorzien.

De samenhang en herontwikkeling van het kasteelcomplex blijkt reeds uit het gemeentelijke beleid zoals opgenomen in de structuurvisie, de centrumvisie en het ruimtelijk kader en het Masterplan. Daarnaast krijgt de ontwikkeling als onderdeel van het kasteelcomplex een plek in de nieuwe omgevingsvisie van de gemeente. Deze wordt momenteel voorbereid.

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.

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 drie grondgebonden woningen op ruime kavels is echter niet mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied of binnen bestaand vastgoed. De bouw van drie woningen betreft weliswaar een (beperkte) uitbreiding van het stedelijk gebied, maar draagt bij aan de herontwikkeling van het kasteelcomplex. Bovendien wordt het bestaande aanwezige bebouwingscluster versterkt en wordt de ontwikkeling gerealiseerd binnen bestaande (groen- en wegen) structuren. De motivatie en afweging is daarnaast nader omschreven in de ladderonderbouwing, zie paragraaf [3.2.3](#).

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toetsing algemeen

Tot 1992 maakte De Haag deel uit van de landerijen van het Kasteelcomplex. Door de realisatie van West-Om werd dit perceel afgesneden van de overige landerijen en heeft het geen daadwerkelijke (functionele) relatie meer met het Kasteelcomplex. Qua typologie en beeldkwaliteit is een historische verwijzing juist vanwege het ontbreken van de relatie niet gewenst. Wel geeft de eigentijdse interpretatie van het ontwerp een knipoog naar het kasteel.

De locatie De Haag maakt onderdeel uit van de plannen om het kasteelcomplex toekomstbestendig te maken en de monumentale waarden te behouden voor de toekomst. Met de ontwikkeling van deze locatie wordt de gewenste hoogwaardige kwaliteit en de voorzieningen van algemeen nut mogelijk gemaakt.

Vanwege de samenhang worden alle projecten die onderdeel vormen van de ontwikkeling van het kasteelcomplex integraal beschouwd. De locatie De Haag maakt onderdeel uit van het ontwikkelperspectief, het ruimtelijk kader en het masterplan en wordt ook volkshuisvestelijk integraal beschouwd.

In onderstaande toetsing wordt vanuit het perspectief van de integrale ontwikkeling ingegaan op de ontwikkeling van het totale kasteelcomplex en wordt, van grof naar fijn, ingezoomd op de locatie De Haag.

Ontwikkelperspectief

In het ontwikkelperspectief voor het kasteel zijn de door de gemeenteraad van Gemert-Bakel vastgestelde randvoorwaarden opgenomen, zie bijlage [3](#). Het ontwikkelperspectief beschrijft een hoogwaardig ambitieniveau voor het kasteelcomplex. Dit ontwikkelperspectief heeft als doel te bevorderen dat er een goede en financieel haalbare nieuwe bestemming voor het complex zal worden gevonden en tegelijk de mogelijk bijbehorende ontwikkeling van het kasteel een richting te geven die past bij haar eigen geschiedenis en bij de veelzijdige relatie met het dorp Gemert. Dit Ontwikkelperspectief bestaat uit verschillende onderdelen ten aanzien van diverse aspecten van de (her-)ontwikkeling van het kasteel. Een belangrijke randvoorwaarde hierbij is dat de mogelijke aanpassingen, transformaties en uitbreidingen worden ontwikkeld met respect voor en mogelijk de versterking van de beleving van de cultuurhistorische waarden van het complex. Op voorspraak van de Erfgoedfabriek van de Provincie Noord-Brabant is daarom als onderdeel van het Ontwikkelperspectief dit 'ruimtelijk kader' geformuleerd. Binnen het ruimtelijk kader is aangegeven dat alle toekomstige bestemmingen van het complex een functioneel samenhangend geheel vormen. Daarbij dienen alle functies deel uit te maken van één hoofdfunctie en functioneel ook echt met elkaar te maken te hebben. Onderdeel van deze ambitie is de behoefte aan kwalitatieve voorzieningen. Daarbij past tevens de functie wonen in de vorm van woningen.

Visie en ambities

Om het behoud en een duurzame herbestemming van het kasteel te borgen is door BL Huisvesting een Masterplan opgesteld, zie bijlage [1](#). Volgens het Masterplan en de door de raad vastgestelde kaders

(raadsbesluit 8 juli 2021) voor het kasteel van Gemert past een hoogwaardige exclusieve vorm van wonen binnen het kasteelcomplex. Binnen de bestaande bebouwing van het kasteel past het beste een private functie als exclusief wonen. Nieuwe innovatieve vormen met een hoogwaardige uitstraling en hoge kwaliteit van wonen passen het beste binnen de zoeklocaties voor wonen. Een exclusief woningprogramma past binnen het eigenstandige karakter van deze locaties. De noodzaak voor een hoogwaardige kwaliteit ten behoeve van het behoud van het monumentale karakter volgt bovendien vanuit de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed, de monumentencommissie en de ambities van de gemeente. Woningen in het hogere segment (koop, duur > € 345.000) passen het beste bij het behoud van de kwaliteit van het kasteelcomplex en de monumentale status en de prominente plek in het centrum van Gemert.

Herinvulling van het Kasteelcomplex Gemert wordt beschouwd als een project met een groot strategisch belang voor de gemeente en regio. Het behoud van het bijzondere karakter staat hierbij voorop. De bijzondere plek met het bijzondere doel leent zich niet voor betaalbare woningen. Hoewel het kasteelcomplex net buiten het bestaand stedelijk gebied ligt, ligt het complex in/tegen het centrum van Gemert. De bestaande bebouwing wordt getransformeerd en was vroeger ook bewoond (onder een maatschappelijke bestemming).

Ontwikkeling Kasteelcomplex

Binnen het kasteelcomplex wordt, gefaseerd, een divers aanbod van bijzondere woonvormen voor verschillende doelgroepen aangeboden. De verschillende woningtypen bestaan uit een divers aanbod aan appartementen in het kasteel, innovatieve appartementen in nieuwbouw, levensloopbestendige woningen en zelfbouwkavels. Door de gefaseerde realisatie worden circa 70-80 wooneenheden gespreid in de tijd toegevoegd. De woningen worden aangeboden aan de volgende doelgroepen: alleenstaanden, medioren en senioren (ouderen) en zelfbouwers. Het aanbieden van de woningen voor deze doelgroepen bevordert de doorstroming wat ten gunste is van andere doelgroepen binnen de gemeente Gemert-Bakel. Door de doorstroming zullen met name middeldure koopwoningen vrijkomen. In het lage en middensegment en hoge segment vrijkomen. Met name gezinnen en ouderen hebben behoefte aan dit type woningen.

Daarnaast dragen de te realiseren voorzieningen in het kasteelcomplex en het openbaar maken van de kasteeltuin bij aan het algemeen nut. Alle doelgroepen kunnen gebruik maken van deze voorzieningen.

3.4.2 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 primair woon- en leefgebied. De locatie is gelegen direct grenzend aan het stedelijk gebied, grenzend aan hoofdinfrastructuur en nabij een waterloop met natuurwaarde.

Figuur 3.4 Uitsnede structuurvisiekaart

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

- Archeologie en cultuurhistorie
- Wonen

Toetsing

Met het behoud en herontwikkeling van het kasteelcomplex in het algemeen, en het realiseren van een nieuwe functie binnen het plangebied wordt het cultuurhistorisch potentieel van het kasteelcomplex benut zonder de identiteit aan te tasten. Daarnaast voorziet deze ontwikkeling in de woningbouwbehoefte en een versterking van het bebouwingscluster De Haag.

3.4.3 Omgevingsvisie Gemert

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. De raad heeft in 2021 een koersdocument en bouwstenen voor de visie vastgesteld. De bouwstenen vormen de agenda en, samen met het koersdocument, het startpunt voor de laatste stap: de gebiedsgerichte uitwerking. In het koersdocument is als thematische visie voor de ontwikkeling van het grondbeleid opgenomen dat in elke kern woningen worden gebouwd. Binnen de kernen wordt zo veel mogelijk verdicht en dorpsranden worden beschermd of afgerond met nieuwe woonwijken. Lopende ontwikkelingen zoals de ontwikkeling van het centrum, zie paragraaf [3.4.4](#), en van het kasteelcomplex worden in de omgevingsvisie verankerd. Dit geldt ook voor de locatie De Haag specifiek. Daarnaast betreft onderhavige ontwikkeling een afronding van de dorpsrand van Gemert.

3.4.4 Centrumvisie

Op 18 maart 2021 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de centrumvisie vastgesteld. De nieuwe centrumvisie is een meerjarenplan 2022-2032 en is de opvolger van de huidige centrumvisie. De centrumvisie is een ruimtelijke visie waarin wordt vastgelegd wat de wensen zijn voor de functie van het centrum en bijbehorende voorzieningen. Het borduurt voort op de ambitie in de visie om cultureel erfgoed ook voor de toekomst beleefbaar en bruikbaar te houden. Daarin actuele waarden van nu als klimaatadaptatie en hittestress verweven. Belangrijk zijn:

- Goede bereikbaarheid en toegankelijkheid per auto en bijbehorend parkeergemak.
- Naast retail en horeca is een prettig verblijfsklimaat belangrijk door de beleevingswaarde van onder andere cultuurhistorisch waardevolle elementen zoals gebouwen en groen.
- Door het herstellen van historische verbindingen worden ook de cultuurhistorisch waardevolle

elementen aan de westkant van de Komweg aan het centrum verbonden.

Waar de visie zich in detail meer richt op de openbare ruimte is in de stedenbouwkundige randvoorwaarden het kasteel als ontwikkellocatie aangemerkt. Ook de driehoek De Haag/Jezuïetenlaan/Komweg is aangewezen als ontwikkellocatie.

In de visie is herstel van historische wegen beoogd, waaronder De Haag, en tevens de afwaardering van de West-om.

Figuur 3.5 Uitsnede Randvoorwaarden en uitgangspunten centrumvisie

Toetsing

De locatie De Haag is in de centrumvisie opgenomen. Daarmee wordt beoogd dat dit deel een relatie heeft met het centrum van Gemert en bij het stedelijk gebied wordt betrokken. Op locatie De Haag is een stedelijke functie beoogd, zoals woningbouw. In de visie is verder opgenomen dat de hoofdontsluiting wordt verlegd, over De Haag, en dat de West-Om wordt afgewaardeerd. De komgrens (met snelheidsbeperking) wordt daarbij verlegd naar de kruising West-Om - De Hoef. Locatie De Haag komt volledig binnen de bebouwde komt te liggen en vormt daarmee een entree van Gemert. Een ontwikkeling op deze locatie zorgt voor een afronding van het stedelijk gebied. Met het planvoornemen wordt invulling gegeven aan een in de centrumvisie opgenomen ontwikkellocatie. Daarnaast heeft de ontwikkeling een relatie met de herontwikkeling van het kasteelcomplex, dat eveneens onderdeel uitmaakt van de centrumvisie.

3.4.5 Bestemmingsplan Woongebied Gemert 2011

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel het bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' vastgesteld. Het plangebied heeft volgens dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Groen', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Leiding - Riool'. Tevens zijn het paraplubestemmingsplan 'Parkeren' (vastgesteld op 23 januari 2018) en het paraplubestemmingsplan 'Tijdelijke huisvesting werknemers, Boerderijsplitsing, Uitbreiding oppervlak bijbehorende bouwwerken' (vastgesteld op 7 oktober 2021) van toepassing. zie ook paragraaf [1.3](#).

Toetsing

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

3.4.6 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 voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De algemene parkeerregeling uit het paraplubestemmingsplan wordt overgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

3.4.7 Woonvisie Gemert-Bakel 2020 - 2024

De gemeente Gemert-Bakel heeft de Woonvisie 2020-2024 vastgesteld (juli 2020). De aanleiding voor het opstellen van de Woonvisie wordt als volgt omschreven:

Zoals gezegd is de afgelopen jaren de woningmarkt als gevolg van diverse oorzaken sterk veranderd. Hierdoor sluit de vraag niet altijd aan bij het woningaanbod in Gemert-Bakel. We streven daarom de komende jaren naar een nieuw evenwicht, waarbij we woningen willen toevoegen en aanpassen, aan de hand van de wensen die er zijn. Om dit te bereiken botsen we soms tegen belemmeringen vanuit de markt of (Rijks)beleid. We gaan daarom geregeld op zoek –samen met onze partners in het wonen o.a. de woningbouwcorporatie, particuliere woningbezitters, zorgaanbieders, ontwikkelaars - naar creatieve oplossingen om het wonen in Gemert-Bakel nog aantrekkelijker te maken. Met andere woorden: we gaan van plannen maken naar uitvoering op weg naar een nieuw evenwicht in onze woningmarkt!

Gemert-Bakel wil een aantrekkelijke woongemeente zijn en blijven. Prettig en passend wonen draagt bij aan de kwaliteit van leven, van huishoudens, de leefbaarheid van buurten, dorpskernen en de gemeente als geheel. Daartoe werkt de gemeente samen met haar partners aan een goed functionerende woningmarkt. De woonvisie is een sturingsinstrument in dit voortdurende streven.

Het aantal huishoudens neemt in de komende jaren toe als gevolg van bevolkingsgroei en krimp van de gemiddelde huishoudensomvang. De Woonvisie geeft richting aan de hand van de volgende lijnen:

- de gemeente bestaat uit 7 kernen met een eigen identiteit;

- er wordt ingespeeld op de toekomstige woonbehoefte;
- de gemeente is er voor kwetsbare groepen;
- de woningvoorraad wordt goedkoper en levensloopbestendig.

In het bijzonder wordt geconstateerd dat de groep 65-plussers de komende jaren verder toeneemt. Zij blijven ook steeds vaker en langer zelfstandig wonen. Het is zaak om voor deze groep de voorraad levensloopbestendige woningen te vergroten. In eerste instantie via het aanpassen van de bestaande voorraad, maar ook via nieuwbouw. Met name door het aanpassen van bestaande woningen maken we onze voorraad ook aantrekkelijker. We zien dat vooral ruime grondgebonden koopwoningen moeilijk verkoopbaar zijn. De gemeente wil sterker inzetten op het duurzaam aantrekkelijk houden van deze categorie woningen. Dat kan via het levensloopbestendig maken van woningen, maar ook door het vergroten van de energiezuinigheid. Omdat onze nieuwbouw- en financiële mogelijkheden niet oneindig zijn gaat de gemeente daarbij op zoek naar creatieve oplossingen, samen met onze partners in het wonen. Ouderen worden gezien als motor voor de doorstroming. Door hen kansen te bieden op de woningmarkt komen woningen voor andere doelgroepen vrij.

Binnen de regio worden afspraken gemaakt over de regionale verdeling van de woningen. Inbreiding binnen de harde plancapaciteit vormt daarbij geen probleem.

De Woonvisie focust zich sec op de woonopgave en de verdeling per doelgroep. De ambities op het gebied van de duurzame herbestemming van het kasteelcomplex worden in breder verband opgenomen in de omgevingsvisie.

Toetsing

Het behoud en de duurzame herbestemming van het kasteelcomplex is een bijzondere ontwikkeling die bijdraagt aan het voorzieningenniveau van de kern Gemert. De voorzieningen en de toegang tot de kasteeltuin draagt bij aan het verbeteren van het woon- en leefklimaat in het centrum van Gemert en de doelgroepen die daar wonen.

Met de ontwikkeling wordt een divers aanbod van bijzondere woonvormen voor verschillende doelgroepen aangeboden. Binnen de vastgestelde kaders, de gewenste hoogwaardige uitstraling en kwaliteit wordt een exclusieve vorm van wonen aangeboden in de vorm van appartementen, levensloopbestendige woningen en zelfbouwkavels. Daarbij is aandacht voor thema's als duurzaamheid en exclusief bouwen.

De woningen worden aangeboden aan alleenstaanden, medioren, senioren en ouderen. Dit sluit aan bij de geprognoseerde toename van 65-plussers en bevordert de doorstroming zodat woningen vrijkomen voor andere doelgroepen.

Het totale aantal van 70 tot 80 wooneenheden die gefaseerd op de markt worden gebracht, leiden niet tot een verstoring van de regionale woningmarkt. Hoewel het kasteelcomplex op basis van het provinciaal beleid niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt, is het complex wel aangeduid als 'complex van cultuurhistorisch belang' waardoor behoud en herbestemming van het kasteelcomplex door zowel transformatie van bestaande bebouwing en nieuwbouw in de kern van Gemert mogelijk wordt gemaakt. De plannen worden in het regionale overleg besproken.

Plangebied

De ontwikkeling maakt onderdeel uit van de transformatie van het totale kasteelcomplex. Met dit planvoornemen wordt voorzien in de uitgifte van bouwkavels om één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kap woning mogelijk te maken (dure koop). De behoefte van met name medioren en senioren (ouderen) wordt hiermee ingevuld. Met de uitgifte van bouwkavels en de bouw van dit type woningen

komen andere woningen vrij. Dure koop kan zorgen voor een doorstroom vanuit betaalbare koop. Met de beoogde ontwikkeling wordt, in overeenstemming met het ontwikkelperspectief, een bijdrage geleverd aan het uitgangspunt goede en financieel haalbare nieuwe bestemming voor het complex inclusief de daarbij behorende (algemene) voorzieningen.

Conclusie

Dit planvoornemen geeft uitvoering aan het Masterplan en de door de raad vastgestelde kaders voor het behoud en de duurzame transformatie van het kasteelcomplex. Met de uitgifte van bouw kavels die de bouw van één vrijstaande woning en één twee-onder-een-kap woning mogelijk maakt voor met name doorstromers (medioren en senioren) wordt gebouwd voor de doelgroepen zoals genoemd in de Woonvisie. Dit bevordert de doorstroom ten gunste van andere doelgroepen. Met het openbaar maken van de kasteeltuin en het beschikbaar stellen van voorzieningen wordt het kasteelcomplex toegankelijk.

3.4.8 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 groen 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). Indien niet voorzien kan worden in de tegenprestatie is het mogelijk om een bedrag te storten in het Groenfonds. De mogelijkheid om geld te storten in het fonds dient als uitweg voor het geval dat een (gehele of gedeeltelijke) fysieke invulling van de groennorm onlogisch of onmogelijk is. Dit op basis van het beleid en afspraken tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Als de directe leefomgeving rondom een initiatieflocatie beschikt over voldoende groen, dan is het niet nodig om van het inbreidingsinitiatief een volwaardige fysieke invulling van de groennorm ter plekke van het initiatief te eisen. Een geschikt groen- of uitloopegebied is permanent (24/7) openbaar toegankelijk, kan bestaan uit recreatief ontsloten parken, groenzones, speelterreinen en trapveldjes. Ook het buitengebied kan geschikt zijn voor het maken van 'ommetjes' via openbare routes of zandpaden. De werkelijke loopafstand van 300 m (enkele afstand) naar omliggend groen of het buitengebied wordt als norm gehanteerd.

Toetsing

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen in het landelijk gebied. Dit betekent dat vanwege de ligging in het landelijk gebied de gemeentelijke groennorm niet van toepassing is. Niettemin wordt geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit van het plangebied door het planten van bomen, hagen en kruidenrijke berm. Deze kwaliteitsverbetering vertegenwoordigt een waarde van € 40.269,80 (bijlage 5) en wordt geborgd in het landschappelijk inpassingsplan.

Binnen het plangebied is geen ruimte voor openbaar groen. De locatie is groen omzoomd met onder andere volwassen bomen. In de omgeving van het plangebied zijn voor de toekomstige bewoners voldoende recreatiemogelijkheden binnen 300 m loopafstand aanwezig. De locatie grenst aan het pad dat

leidt naar de openbare kasteeltuin aan de overzijde van de West-Om, zie figuur 2.3 in paragraaf [2.1](#). Ook is het plangebied direct gelegen aan het buitengebied. Hier zijn voldoende routes voor het maken van 'ommetjes' aanwezig.

3.4.9 Kwaliteitsverbetering Landschap

In de Interim Omgevingsverordening wordt ingegaan op de zorgplicht van de ruimtelijke kwaliteit. Als hoofdregel is opgenomen dat ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Dit vergt een actieve instelling van iedereen die bij een ontwikkeling betrokken is. Het is aan de gemeenten om invulling te geven aan ruimtelijke kwaliteit op lokaal niveau om het begrip ruimtelijke kwaliteit meer concreet te maken. In 2011 heeft de gemeente Gemert-Bakel in samenwerking met de provincie Noord-Brabant daarom een Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld.

De handreiking biedt een kader voor rood-met-groen ontwikkelingen. Vanwege de uniforme toepassing van de rood-met-groen koppeling wordt het 'rood' omgerekend naar euro's en die euro's worden ingezet voor 'groen'. Bij de minimale basisinspanning is aansluiting gezocht bij de kwalitatieve verplichtingen die in de Omgevingsverordening zijn opgenomen en die al bijdragen aan verbetering van de landschapskwaliteit. Als minimale basisinspanning worden de volgende percentages gehanteerd:

Toetsing

Bij toepassing van artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening vervalt toetsing aan artikel 9 Kwaliteitsverbetering landschap, zie paragraaf [3.3.2](#). Omdat onderhavige ontwikkeling een afronding van het stedelijk gebied betreft, zie paragraaf [3.3](#), wordt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening als extra inpassing alsnog de handreiking kwaliteitsverbetering toegepast.

De ontwikkeling valt in de categorie 'Stedelijke uitbreiding' van de handreiking kwaliteitsverbetering. Derhalve geldt een basisinspanning van minimaal 1% van de uitgifteprijs van de grond. Met de beoogde ontwikkeling wordt 4.930 m² aan grond uitgegeven. De gronduitgifteprijs (Nota grondprijzen 2021) voor woningbouw (vrije sector, > 250 m²) bedraagt € 300 per m² (ex BTW). Er geldt een inspanning van 1% van € 1.521.300,- (5.071 m² x € 300). De basisinspanning bedraagt derhalve € 15.213,-. De kwaliteitsverbetering wordt binnen het plangebied gerealiseerd in de vorm van een kwaliteitsverbetering c.q. landschappelijke inpassing, zoals omschreven in paragraaf [2.2](#). In bijlage [2](#) bij de regels is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen en als zodanig geborgd.

In bijlage 5 bij deze toelichting is een overzicht opgenomen van de beoogde kosten van de landschappelijke inpassing van het terrein. De kosten voor de uitvoering van deze landschappelijke inpassing bedraagt een veelvoud van de noodzakelijke 1% van de uitgifteprijs. Aan de 1%-eis van de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Waterhuishouding

Beleid

Waterschap Aa en Maas

In het gebied van het project is waterschap Aa en Maas de waterbeheerder. 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 500 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 moet 60 liter met m² verhard oppervlak probleemloos 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. Alleen voor inbreidingslocaties is het mogelijk om af te wijken van deze gebruiksregel, als het redelijkerwijs niet mogelijk is om de vereiste waterberging binnen het plangebied te realiseren. Daarbij moet aangetoond worden dat de kans op wateroverlast niet toeneemt door het plan.

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

De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie woningen. Er is sprake van een toename van het verharde oppervlak. Een beschrijving op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders is dan ook noodzakelijk.

Om invulling te geven aan de waterparagraaf en de waterbelangen te waarborgen dient in deze situatie de

watertoets-procedure te worden doorlopen. Deze is doorlopen en bijgevoegd als bijlage [13](#) bij deze toelichting. In het kort worden de volgende waterhuishoudkundige maatregelen getroffen:

- In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater niet op het vuilwater aangesloten maar separaat binnen de eigen kavels worden verwerkt.
- Bij voorkeur wordt zoveel als mogelijk gewerkt met half verhardingen.
- De toekomstige kavels dienen zodanig te worden ontworpen dat hemelwater naar onverharde delen kan stromen. Door rekening te houden met hoogteverschillen kan tijdens zware regenbuien water tijdelijk worden vastgehouden en geleidelijk infiltreren in de bodem.
- Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. In de fase van de omgevingsvergunning wordt een rioleringsplan en een bemalingsadvies overlegd.

Uit het bemalingsadvies van 19 april 2023, zie bijlage [14](#), blijkt dat de noodzaak van bemaling afhangt van de periode waarin dit wordt uitgevoerd. In de zomer worden geen problemen verwacht, maar in een natte periode is mogelijk sprake van hang/regenwater dat wil uitzakken. Vanwege capillaire werking wordt dan ook bemaling bij een grondwaterstand van 13.50 meter +NAP of hoger geadviseerd.

Indien er bemaling dient te worden toegepast zal er voor het lozen en het onttrekken melding worden verricht via het omgevingsloket. Direct ten westen van het plangebied ligt een watergang van Waterschap Aa en Maas, hier kan te allen tijde het water op geloosd worden.

Uit het uitvoeringsadvies funderingsmethode van 20 februari 2023, zie bijlage [15](#), blijkt dat vanwege de ligging van de vaste grondslag op circa 8 meter onder maaiveld de nieuwbouw op palen wordt gerealiseerd. Dit heeft bovendien een minimale impact op de grondbalans. Daarnaast wordt de realisatie van kelders (ondergronds bouwen) uitgesloten. Zodoende is vanwege de ontwikkeling het effect op de grondwaterstanden minimaal.

In het stedenbouwkundig plan zijn zoeklocaties voor waterberging aangewezen. Deze bieden voldoende ruimte voor de benodigde waterberging. De definitieve inrichting van de waterberging betreft een uitvoeringsaspect. Dit vindt plaats ten tijde van vergunningverlening. In de regels van dit bestemmingsplan is de voorwaarde voor het toepassen van waterberging geborgd. De beoogde ontwikkeling heeft derhalve geen negatieve effecten voor de waterhuishoudkundige situatie.

Conclusie

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 gemeente heeft een 'matig stedelijk karakter' op basis van de adressendichtheid.

Onderzoek

Voor de totale ontwikkeling van het kasteel is een duurzame mobiliteitsvisie ten behoeve van de herbestemming van kasteel Gemert en zijn omgeving opgesteld, zie bijlage [16](#). De ontwikkeling van De Haag is hierin opgenomen.

Ontsluiting

Het plangebied is bereikbaar via inritten aan De Haag en de Jezuïetenlaan. De percelen worden zodoende ontsloten aan de achterzijde. De Haag en de Jezuïetenlaan zijn niet direct verbonden met de West-Om. De West-Om is via de Wijnboomlaan en De Haag bereikbaar. In noordelijke richting komt De Haag uit op de Komweg. De West-Om maakt onderdeel uit van de hoofdontsluiting van Gemert.

Parkeren

Op basis van het beoogde programma is de parkeerbehoefte berekend volgens de gemeentelijke parkeernormen (Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017). Binnen het plangebied worden drie woningen gerealiseerd. Voor een woning in de 'rest bebouwde kom' geldt een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning, uitgaande van een koop, twee-onder-een-kap woning.

De totale parkeerbehoefte bedraagt daarmee 7 parkeerplaatsen. Op de omliggende wegen is het verboden om te parkeren. Parkeren voor bezoekers dient dan ook binnen het plangebied opgevangen te worden. Dit wordt in dit bestemmingsplan geborgd.

Per perceel is voldoende ruimte om te voorzien in de parkeerbehoefte. Per woning worden twee tot drie parkeerplaatsen gerealiseerd op het eigen woonperceel. Hiermee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte van de voorgenomen ontwikkeling.

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 'matig 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.

Voor de woningen ('koop, huis, vrijstaand' en 'koop, huis, twee-onder-een-kap') geldt respectievelijk een verkeersgeneratie van 8,2 en 7,8 mvt/etmaal per woning, inclusief bezoekers. Dat komt voor één vrijstaande woning en twee twee-onder-een-kap woningen neer op 25 mvt/etmaal. Deze verkeersgeneratie gaat direct op in het heersende verkeersbeeld. De West-Om heeft een verkeersintensiteit van ruim 7.000 mvt/etmaal (zie akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, bijlage 7). De toename van 25 mvt/etmaal is nauwelijks merkbaar en bedraagt slechts circa 0,4% van de aanwezige verkeersintensiteit.

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.

Het beoogde planvoornemen voorziet in bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,40 meter. Een archeologisch onderzoek wordt noodzakelijk geacht. Vanwege de eigendomssituatie kunnen de proefsleuven voor vaststelling van dit bestemmingsplan nog niet gegraven worden. De benodigde proefsleuven worden op een later moment gegraven, in afstemming met de opdrachtgever/vergunningaanvrager. Ter bescherming van de archeologische verwachting blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' vooralsnog behouden. Om te borgen dat het archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven (en mogelijk vervolgonderzoek) op een later moment wordt uitgevoerd is tevens een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hierin is als voorwaarde gesteld dat het gehele plangebied vrijgegeven kan worden voor realisatie van de woningen.

Figuur 4.1 Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2015

Conclusie

Met het behoud van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' is de archeologische verwachtingswaarde geborgd en is het planvoornemen uitvoerbaar.

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 invloedsfeer 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

Om de monumentale en cultuurhistorische waarden van het Kasteel Gemert, de tuin en de landerijen te behouden is door adviesgroep Erfgoed een erfgoedkader opgesteld. Hierin zijn de historische kernwaarden en het toetsingskader opgenomen. Bij de waardering van het complex en onderdelen daarvan spelen meerdere argumenten een rol. Naast aspecten als beleving en esthetische kwaliteit, gaat het vooral om de leesbaarheid van de historische ontwikkeling van het kasteel tot het kloostercomplex dat het geworden is. In de loop der eeuwen is er gebouwd, vervangen en bijgebouwd. Uiteraard met een doel, maar lang niet altijd met een vooropgezet plan om het complex als geheel ruimtelijk of architectonisch te verfraaien. Daarom speelt het aspect van de 'organische' groei van het complex, dat nauw samenhangt met de wisselende functie ervan, een belangrijke rol bij de waardering van het geheel en de onderdelen. Het bovenstaande is algemeen uitgangspunt voor de beoordeling van de plannen voor dit voor de gemeente Gemert-Bakel belangrijke complex.

Hoewel de locatie niet binnen het kasteelcomplex is gelegen, maakt de locatie daar wel onderdeel van uit. Vanwege de historische relatie van de locatie met het kasteel wordt de bebouwing gerealiseerd in de context van het kasteel en gebouwen die bij een kasteel in het algemeen horen. Het planvoornemen en de kwaliteit van de inrichting is nader omschreven in paragraaf [2.2](#).

Het plangebied ligt volgens het gemeentelijk beleid voor Oude Akkers (vastgesteld 4 mei 2016) in een beschermd oud akkercomplex, zie figuur 4.2. Met de realisatie van de West-Om is het plangebied echter afgesneden van het oude akkercomplex. Hierdoor zijn de aanwezige waarden binnen het plangebied aangetast. De relatie met het oude akker is door zijn solitaire ligging verdwenen. Het plangebied wordt aan twee zijden omgeven door bebouwing en aan de zuidzijde door de West-Om. De solitaire ligging wordt verder versterkt door de groene omzoming van het plangebied. Het plangebied behoort daarmee meer tot het bebouwingscluster aan de Haag dan bij de akkers van het buitengebied. Woningbouw binnen dit deel van het voormalige akkercomplex is dan ook mogelijk. Dit is nader omschreven in paragraaf [3.3.2](#) en de lagenbenadering, zie bijlage [4](#).

Figuur 4.2 Oude Akkers (bron: Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers)

De Haag en de Jezuïetenlaan zijn op de provinciale waardenkaart van Noord Brabant aangemerkt als historische weg, zie figuur 4.3. Ook het pad, de Ridder Rutgerlaan, van de locatie naar het kasteel betreft een historische weg. De ontwikkeling heeft geen negatieve invloed op deze historische wegen. De bebouwing draagt bij de begeleiding van de structuur van de omliggende wegen. De ontwikkeling zorgt voor een relatie via de Ridder Rutgerlaan met het kasteel. De ontwikkeling van de locatie wordt afgestemd met de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed.

Figuur 4.3 Uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

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

Om de bodemkwaliteit van het plangebied te bepalen is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk conform NEN 5740. Tevens is de boven- en ondergrond onderzocht op de aanwezigheid van PFAS. De resultaten van het bodemonderzoek zijn bijgevoegd in bijlage 6.

Er zijn op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek bodem, tijdens de terreininspectie en bij de uitvoering van de veldwerkzaamheden geen aanwijzingen gevonden, die aanleiding geven een asbestverontreiniging op de locatie te verwachten.

Zintuiglijk zijn in zowel de boven- als ondergrond geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond van het oostelijk terreindeel is licht verontreinigd met lood. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen met barium en minerale olie aangetoond. Gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging of omgevingsvergunning van de onderzoekslocatie.

Uit het PFAS onderzoek blijkt dat de onderzochte bovengrond en bovengrond voldoet aan de kwaliteitsklasse 'Landbouw/Natuur'. Indien er bij werkzaamheden grond vrijkomt die niet op de locatie kan worden hergebruikt, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit, het 'Tijdelijk handelingskader voor hergebruik van PFAShoudende grond en baggerspecie' (d.d. 29 november 2019) of de regionale bodemkwaliteitskaart van toepassing.

Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

4.6 Wegverkeerslawaaai

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 Lden (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

Binnen het plangebied worden geluidgevoelige functies gerealiseerd, namelijk drie woningen. De West-Om wordt afgewaardeerd, zie onder andere paragraaf [2.2](#) en [4.2](#). Deze afwaardering vormt het uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek. De verlegging van de komgrens en de bijbehorende snelheidsverlaging op de West-Om dient door de gemeenteraad van Gemert-Bakel te worden vastgelegd.

De geluidgevoelige functies zijn gelegen binnen de geluidzone van de Komweg/West-Om (50 km/uur). In het kader van een goede ruimtelijke ordening en op basis van jurisprudentie is een beschouwing gegeven van de niet gezonde De Haag. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is opgenomen in bijlage [7](#).

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat voor de drie nieuw te bouwen woningen de voorkeurswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van de West-Om. De geluidbelasting is maximaal 55 dB voor rekenpunt 14, op de bovenste bouwlaag. De maximum ontheffingswaarde wordt hier niet overschreden.

Voor alle woningen is de geluidbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Als er geen geluidmaatregelen worden genomen dan moet voor deze drie woningen een hogere waarde worden vastgesteld en dient er extra aandacht te worden besteed aan de geluidwering van de gevel.

Een mogelijke maatregel betreft de realisatie van geluidreducerend asfalt. Hiermee is een reductie van maximaal 5 dB haalbaar. Omdat een reductie van 7 dB benodigd is is enkel geluidreducerend asfalt onvoldoende om te voldoen aan de maximum ontheffingswaarde.

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.

De geluidsbelasting ten gevolge van De Haag is maximaal 42 dB op de noordwestelijke gevel van de bebouwing. Voor geen enkele woning is de geluidsbelasting hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Er is voor het geluid van het verkeer over De Haag geen verdere actie vereist.

Conclusie

De gemeenteraad zal nog een besluit moeten nemen (verkeersbesluit) voor het verleggen van de (verkeerskundige) komgrens en de daarbij behorende snelheidsverlaging en een besluit voor het vaststellen van hogere waarden. Het verkeersbesluit wordt op 6 juli 2023 voorgelegd aan de gemeenteraad. De gewenste woningen kunnen dan gerealiseerd worden binnen de randvoorwaarden van de Wet geluidhinder. De uitvoer van deze besluiten is als voorwaardelijke verplichting voor het gebruik

van de woningen in de regels opgenomen. Na vaststelling van hogere waarden is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

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 drie woningen gerealiseerd. Hiermee wordt een milieugevoelige functie opgericht en moet worden getoetst aan de richtafstanden zoals vermeld in de VNG-brochure. Het gebied bestaat voornamelijk uit woningen en agrarische gronden, waardoor de locatie als rustige woonwijk kan worden getypeerd.

Zo bevindt zich ten oosten het kasteelcomplex waar de ontwikkeling deel uitmaakt. Het kasteel wordt ontwikkeld naar onder andere wonen, hotel en restaurant. Een hotel en restaurant vallen beide in milieucategorie 1 met een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. Met een afstand van circa 65 meter wordt er aan de richtafstand voldaan.

Verder bevindt zich ten zuidwesten op een afstand van circa 92 meter een nutsvoorziening. Het betreft een gasontvangststation in milieucategorie 3.1 met een richtafstand van 50 meter in een rustige woonwijk. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Conclusie

Aan de richtafstanden wordt voldaan. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden geen bedrijven belemmerd en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

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 betekende 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 4.1. weergegeven.

Tabel 4.1. Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

stof	toetsing van	grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	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 drie woningen. Een dergelijke ontwikkeling 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.

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 2021 (<http://www.nsl-monitoring.nl/viewer/>) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de West-Om, direct ten zuiden van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in de 2020 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2020; 14,1 µg/m³ voor NO₂, 16,6 µg/m³ voor PM₁₀ en 9,5 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6,0 dagen. Hierdoor is er ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Figuur 4.8.1 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. In figuur 4.9.1 is de afstand van de pluimveehouderij tot het plangebied weergegeven. De pluimveehouderij is op een afstand van circa 317 meter van het plangebied gelegen. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu van de pluimveehouderij gelegen aan D Kampen 12 wordt 1.260 kg/jaar fijn stof (PM10) per jaar uitgestoten.

Figuur 4.9.1

Afstand pluimveehouderij (De Kampen  tot plangebied welke blauw omkaderd is (bron: Basisviewer Rho)

Figuur 4.9.2 Relatie bronsterkte fijn stof en aan te houden afstand (vleeskuikens)

Uit figuur 4.9.2 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 aan deze afstand voldaan.

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.

Buisleidingen

Relevant is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dat Besluit wordt aangesloten bij de risicobenadering uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zodat ook voor buisleidingen normen voor het PR en het GR gelden. Op grond van het Bevb dient bij ontwikkelingen inzicht te worden gegeven in de afstand tot het plaatsgebonden risico en de hoogte van het groepsrisico als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen.

Onderzoek

Figuur 4.10.1 Fragment risicokaart met relevante inrichtingen en transportroutes met plangebied paar gemarkeerd (bron: risicokaart)

Overeenkomstig de professionele risicokaart waarin relevante risicobronnen getoond worden, zijn er in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen te vinden (figuur 4.10.1). Ook vindt er geen transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor of het water.

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich de buisleiding Z-542-08 met een diameter van 6 inch en een werkdruk van 40 bar. Het invloedsgebied bedraagt hiermee 70 meter. De afstand tussen de buisleiding en plangebied bedraagt circa 80 meter. Het plangebied bevindt zich niet in het invloedsgebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een risicovolle inrichting of transport van gevaarlijke stoffen. 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. Op 1 januari 2020 is de Wet van 18 december 2019, houdende regels voor de aanpak van de

stikstofproblematiek in relatie tot natuur (Spoedwet aanpak stikstof) (Staatsblad 2019, 517) in werking getreden. Op basis van deze wet is de Wnb op een aantal onderdelen gewijzigd.

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 bijlage onder 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 13 kilometer. Het plangebied grenst met de westpunt aan de uitloper van NNN-gebied waterloop De Rips. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Direct aan NNN-gebied wordt niet gebouwd en worden geen verhardingen toegevoegd. Effecten zoals verstoring en verandering van de waterhuishouding worden daarmee uitgesloten.

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. 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 berekeningen blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten die hoger zijn dan 0,00 mol N/ha/jr, zie bijlagen [9](#) (gebruiksfase) en [10](#) (realisatiefase). De uitgangspunten en rekenresultaten zijn opgenomen in de memo stikstofberekening, welke is bijgevoegd in bijlage [8](#).

Soortenbescherming

De grond waarop de nieuwe bebouwing mogelijk wordt gemaakt is in gebruik als grasveld met verspreide 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 [11](#), blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling mogelijk in strijd is met het onderdeel soortbescherming uit de Wet natuurbescherming. Er kunnen namelijk nesten van 'vogels zonder jaarrond beschermd nest' op de projectlocatie aanwezig zijn. Geadviseerd wordt de werkzaamheden te verrichten buiten de broedperiode van de aanwezige soorten.

Daarnaast is de algemene zorgplicht van toepassing. Om invulling te geven aan de zorgplicht wordt de volgende strategie gevolgd:

- 1. In eerste instantie worden alle vaste rust- of verblijfplaatsen waar mogelijk gespaard of worden de werkzaamheden verricht buiten de verstoringafstand van de betreffende soorten.
- 2. Indien dit niet mogelijk is, vinden de werkzaamheden plaats buiten de kwetsbare perioden voor de betreffende soorten. De voortplantingsperiode en de winterrust zijn hier voorbeelden van. In paragraaf 3.3 van de ecologische quickscan zijn per biotoop de zorgplichtsoorten opgenomen die in het plangebied verwacht worden.

Conclusie

De werkzaamheden worden verricht buiten de broedperiode van aanwezige soorten. Daarnaast wordt de algemene zorgplicht gevolgd. 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.

Onderzoek en conclusie

In en nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante hoogspanningslijnen, straalpaden of telecomverbindingen aanwezig. Wel bevindt zich een belangrijke riool transportleiding ten behoeve voor de afvoer van afvalwater afkomstig uit Gemert in het plangebied. Deze leiding is planologisch beschermd en zodanig op de verbeelding aangeduid. Met eventueel aanwezige overige planologisch gezien niet-relevante leidingen (zoals rioolleidingen, leidingen nutsvoorzieningen, drainageleidingen) in of nabij het plangebied hoeft in het bestemmingsplan geen rekening te worden gehouden. Voor deze leidingen zal nog wel een melding bij het kadaster worden gedaan.

De gemeentelijke vrij verval riolering door het plangebied heeft een diameter van Ø 1.250mm. Deze leiding wordt behouden en beschermd. De woningen worden gesitueerd buiten de beschermingszone van deze leiding.

De ontwikkeling vormt zodoende geen belemmering voor de aanwezigheid van de riolering, alsmede vormt de riolering geen belemmering voor de ontwikkeling.

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.

Natuurinclusief bouwen

Om de klimaatbestendigheid en biodiversiteit van de locatie te verbeteren wordt geadviseerd om het duurzame karakter van woning en tuin te versterken. Hierbij kunnen voorzieningen voor vogels, vleermuizen en insecten worden gerealiseerd. Bijvoorbeeld door:

- Het plaatsen van inbouwkasten voor huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen in de gevel van de woning.

- Het ophangen van een insectenkast of bijenhotel in de tuin.
- Het realiseren/ophangen van nestvoorzieningen voor vogels.
- Het planten van inheemse soorten, nectarplanten en bloemenmengsels voor vlinders en insecten.

Onderzoek en conclusie

Voor alle nieuwbouw geldt dat aanvragen van de omgevingsvergunning vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor energieneutrale gebouwen (ENG). Per 1 juli 2018 is het daarnaast verplicht gasloos te bouwen. De nieuwbouw zal hieraan voldoen. De toekomstige bewoners worden verder gestimuleerd natuurinclusief te bouwen.

4.14 Geur

Beleid en normstelling

Het toetsingskader voor het geuronderzoek wordt gevormd door de Wet geurhinder en veehouderij. Het bevoegd gezag, het college van burgemeester en wethouders van Gemert-Bakel, heeft een geurverordening opgesteld.

De Wet geurhinder en veehouderij heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door veehouderijen. Met de in de Wet geurhinder en veehouderij opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de Wet geurhinder en veehouderij zijn in artikel 3 grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de ligging binnen of buiten concentratiegebieden en de bebouwde kom.

Onderzoek en conclusie

Figuur 3.4 Uitsnede Gemeentelijke normstelling behorende bij Geurverordening en Geurbeleid 2013 met het plangebied blauw omrand

De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). Uit de

Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013 blijkt dat het plangebied in 'overig buitengebied' is gelegen. In de Verordening is bepaald dat de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object voor 'overig buitengebied' 5,0 Ou is. Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden. De geldende wettelijke afstand is 100 meter in de bebouwde kom. Hier wordt aan voldaan. De dichtstbijzijnde veehouderij bevindt zich op circa 172 meter afstand. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. Zoals eerder beschreven is de dichtstbijzijnde veehouderij op minimaal 172 meter gelegen van het plangebied. Andere veehouderijen zijn op nog grotere afstand gelegen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.15 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 beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van drie wooneenheden.

Aangezien de omvang van het project wordt de ontwikkeling 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 [17](#).

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

Door het bevoegd gezag is besloten dat het doorlopen van een volledige geen m.e.r. procedure niet noodzakelijk is.

Hoofdstuk 5 Financiële uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de 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 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. Onderdeel van deze anterieure overeenkomst is een planschadeovereenkomst waarbij het risico op eventuele planschade bij de initiatiefnemer wordt gelegd. De zakelijke samenvatting van de anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst is op grond van artikel 6.24 Wro gepubliceerd.

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 blijft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' voorlopig behouden, 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

Wonen ([Artikel 3](#))

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen met aan-huis-gebonden beroepen, kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten. Woningen, van het type vrijstaand en twee-aaneen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en de aangegeven maatvoeringen.

Leiding - Riool ([Artikel 4](#))

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de aanwezige rioolleiding. Het uitvoeren van (bodem)werkzaamheden zijn hier niet zonder meer toegestaan.

6.4 Toelichting op de algemene regels

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

Anti-dubbeltelregel ([Artikel 6](#))

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 bouwmogelijkheden op het oorspronkelijk deel erf kan worden betrokken.

Algemene bouwregels ([Artikel 7](#))

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 9](#))

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

Overige regels ([Artikel 12](#))

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 [13](#) is het overgangsrecht ten aanzien van het gebruik en het bouwen in strijd met het plan geregeld. In lid [13.1](#) is de in artikel 3.2.1 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor bouwwerken opgenomen. In lid [13.2](#) is de in artikel 3.2.2 Bro voorgescreven bepaling omtrent het overgangsrecht voor gebruik opgenomen. Artikel [14](#) 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 worden verwerkt in onderstaande paragraaf.

In het kader van het vooroverleg zijn reacties ontvangen van de Provincie Noord-Brabant, waterschap Aa en Maas en de Veiligheidsregio Brabant Zuidoost (VRBZO).

- Provincie Noord-Brabant. Deze vooroverlegreactie heeft geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is op de onderdelen die nog niet (volledig) in overeenstemming waren met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangepast. Hierbij is het planvoornemen komen te vallen onder de maatwerkbepalingen inclusief de bijbehorende kwaliteitsverbetering uit artikel 3.78 van deze verordening.
- Waterschap Aa en Maas: De norm van toename verhard oppervlak is verlaagd naar 500m². Het waterschap heeft op basis van het huidige beleid geen verdere opmerkingen op het bestemmingsplan.
- VRBZO: De ontwikkeling voldoet aan de beleidsregels Bluswater en bereikbaarheid.

7.2 Omgevingsdialoog

De gemeente Gemert-Bakel stelt de omgevingsdialoog verplicht. In dat kader heeft op 2 juli 2020 en 15 september 2021 een bijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden. Tijdens deze presentatie c.q.

informatiebijeenkomst hebben bewoners de mogelijkheid gehad te reageren op de recente plannen voor het kasteel waaronder de plannen voor de Haag. Het gehele verslag van deze bijeenkomsten is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd, zie bijlage [18](#) en [19](#).

Op basis van de geherdefinieerde kaders van de gemeenteraad (8 juli 2021) en de ingekomen reactie van de provincie zijn de plannen voor De Haag aangepast. Het programma is bijgesteld van 18 woningen naar 3 woningen. Tijdens de omgevingsdialoog op 15 september 2021 zijn over De Haag geen vragen gesteld die ruimtelijke relevant zijn.

Op 9 februari 2023 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Hierbij zijn door initiatiefnemer de meest actuele plannen gepresenteerd. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage [20](#) toegevoegd aan deze toelichting.

7.3 Zienswijzen

Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (voor de duur van zes weken) wordt de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende deze periode kan iedereen op het ontwerp bestemmingsplan een schriftelijke of mondelinge zienswijze indienen. De zienswijzen worden samengevat en voorzien van beantwoording. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college van B&W de gemeenteraad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

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.