

Informatienota voor de raad (RIN)

Portefeuillehouder	:	A. van Extel-van Katwijk
Behandelende ambtenaren	:	M. van Berlo
Zaaknummer	:	95834-2019
Bijlage(n)	:	1
Datum B&W vergadering	:	17 maart 2020

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

Aan de gemeenteraad,

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

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

Inleiding

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

Kernboodschap

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

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Diederikstraat 63 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 2 woningen
2.	Griensvenstraat ongen. in Milheeze	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 1 woning
3.	Lodderdijk ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 1 woning
4.	Milheesestraat 19 in Milheeze	Herstelactie	Afwijkende positionering van een geluidswand en het gebruik van een groenstrook als parkeerplaats
5.	O.-L.-Vrouwestraat 36a in Handel	Ontwikkellocatie	Toevoeging van 6 woningen
6.	Verkoop reststrook	Actualisatie	Herbestemmen groenstroken
7.	Weerijds 10 in Gemert	Ontwikkellocatie	Uitbreiding sportschool met 245m ²

Vervolgstappen

- Het ontwerp van het bestemmingsplan 'partiële herziening Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020' wordt vanaf 1 april 2020 ter inzage gelegd (6 weken);
- Het bestemmingsplan is (middels afspraak) in te zien bij de gemeente én raadpleegbaar via de site www.ruimtelijkeplannen.nl. Hiervan vindt een (voor)aankondiging plaats in het Gemerts Nieuwsblad en de Staatscourant;
- Eventueel ingebrachte zienswijzen worden, na de inzage termijn, ambtelijk behandeld. Indien deze zienswijzen daartoe aanleiding geven, wordt aan het college van B&W voorgesteld om het bestemmingsplan gewijzigd aan de gemeenteraad aan te bieden;
- Ter voorbereiding op de raadsvergadering wordt een ambtelijk overleg met de gemeenteraad georganiseerd om het bestemmingsplan inclusief eventuele zienswijzen door te nemen. De gemeenteraad wordt hiermee voorbereid voor de besluitvorming tot vaststelling van de plannen;
- Voorafgaand aan de raadsvergadering wordt het bestemmingsplan inclusief de eventueel daarop ingediende zienswijzen geagendeerd voor de commissievergadering;

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

Deze raadsinformatienota is besproken in de B&W vergadering van 17 maart 2020.

Bijlage 1. Ontwikkelingen

1.1 Diederikstraat ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

1.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel is voornemens om naast Diederikstraat 63 in Gemert 2 woningen te realiseren. Omdat het binnen het bestemmingsplan niet is toegestaan woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het projectgebied is gelegen aan de Diederikstraat in Gemert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummers 3839 en 4993.

1.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 8 oktober 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

1.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 2 woningen mogelijk en wordt derhalve niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat én eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied 2 woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: het toevoegen van 2 woningen heeft geen invloed op de ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

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

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Het toevoegen van woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

1.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: uit de Archeologiekaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5. Hier geldt een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. Het plangebied overschrijdt deze waarden niet vandaar dat geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: uit een beoordeling van de gemeentelijke erfgoedkaart blijkt dat de Diederikstraat wordt gekwalificeerd als middelhoog. Het plan tast deze cultuurhistorische waarden niet aan.

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

Gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 meter van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico.

Groen: voor de inrichting van de openbare ruimte is een inrichtingsplan opgesteld. Er wordt ruimschoots aan de gemeentelijke groennorm van 75m² openbaar groen per woning voldaan.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige milieuhinder veroorzaken;

- bodem: in oktober 2019 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Bodeminzicht. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: voor de planontwikkeling is een akoestische berekening uitgevoerd door Tritium Advies. Hieruit blijkt dat de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB(A) niet overschreden wordt;
 - o industrielawaai: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig;
- geur: er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is daarmee gewaarborgd;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan;
- stikstofdepositie: op 31 oktober 2019 is een berekening uitgevoerd van de stikstofdepositie op de Natura 2000-gebieden in de omgeving met behulp van het rekenprogramma Aerial. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is dus geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: de stedenbouwkundige opzet van het initiatief sluit aan op het landelijke karakter van het omliggende terrein van de boerderij. Het plangebied krijgt de uitstraling van een landelijk boerenerv. Het boerenerv kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit. Het is in feite een klein plein, omzoomd door gebouwen, hagen en bomen. De beoogde woningen worden in schuurachtige volumes opgetrokken: langwerpig en kenmerkend door een redelijk forse maat. De woningen in dit plan passen qua typologie prima in de context van de boerderij en hebben een volume van één bouwlaag met kapverdieping. Daarbij een lage goot (max 3,5m) en een relatief hoge kap, vergelijkbaar met de schuren op oorspronkelijke boerenerven. De hoofdvorm van de volumes is eenvoudig en rechthoekig, waarbij de nok in de langsrichting georiënteerd is.

Verkeer:

- ontsluiting: de woningen worden ontsloten vanaf de Diederikstraat;
- parkeren: de locatie Diederikstraat 63 is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom Bakel en Gemert'. Er worden vrijstaande koopwoningen gerealiseerd. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning opgenomen. Er zullen 5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden binnen het plangebied.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 700m² (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 42m³ nodig (grindkoffer/krachten). Op het perceel is voldoende ruimte om de waterberging aan te brengen. Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan, waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

1.1.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: er zijn 12 formulieren retour ontvangen. Daarbij hebben 2 omwonenden aangegeven bezwaar te maken als de planontwikkeling ten koste gaat van het speelveldje/ uitlaatstrook of de parkeerplaats. Dit is niet het geval. Daarnaast heeft 1 persoon zonder reden aangegeven bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling.

1.2 Griensvenstraat ongen. in Milheeze (ontwikkellocatie)

1.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van de grond is voornemens om aan de Griensvenstraat ongen. in Milheeze 1 woning te realiseren. Omdat het binnen de bestemming 'Maatschappelijk' niet is toegestaan om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen aan de Griensvenstraat in het centrum van Milheeze, in de gemeente Gemert-Bakel. De locatie is direct ten oosten van de kerk in het centrum van Milheeze gelegen. Het perceel is kadastraal bekend als BKL02, Sectie P, nummers 1710, 1796, 2071 en 1338. De bouwkvavel zal een deel van het perceel P 1338 betreffen.

1.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 3 juni 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling wordt binnen het bestaand stedelijk gebied 1 woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: het toevoegen van 1 woning heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Wonen' en 'Maatschappelijk' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Omdat het binnen de geldende bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand: de locatie ligt in een welstandsvrije zone.

1.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: uit de Archeologiekartaat blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 3. Hiervoor geldt een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 250m² en dieper dan 40cm. Bij een grondroering meer dan 250m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Bij een concreet initiatief (aanvraag omgevingsvergunning) kan beoordeeld worden of er in dit geval een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Cultuurhistorie: de kern Milheeze is ontstaan als een lint. De kern Milheeze is in de loop der jaren verder uitgegroeid richting het zuiden en westen. De beoogde ontwikkeling tast geen cultuurhistorische omgevingswaarden aan. Ter plaatse van de planlocatie is in de huidige situatie sprake van moderne bebouwing met een grasveld ervoor.

Flora en fauna: gezien het gebruik en onderhoud van de planlocatie, biedt de locatie geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde planten. Er kan gesteld worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatief effect heeft op flora en faunawaarden ter plaatse van de planlocatie en de omgeving daarvan.

Gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico.

Groen: door initiatiefnemer zal voldaan worden aan de gemeentelijke groennorm. Als er geen concreet bouwplan ligt nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is zal de groennorm worden afgekocht voor € 14.000,00.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: er zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die een hinderlijke uitstraling op de planlocatie kunnen hebben of bedrijven die door de planlocatie in hun ontwikkeling belemmerd zouden kunnen worden;
- bodem: in oktober 2019 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw;

- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaa: de planlocatie is gelegen binnen de kern Milheeze waar een maximum snelheid geldt van 30 km/h.;
 - o Industrielawaai: gesteld kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de oprichting van de beoogde woning ter plaatse van de planlocatie;
- geur: het plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OUA. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd (categorie goed). Ten aanzien van de ontwikkelingen van de woning zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur;
- o luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- o stikstofdepositie: op 23 oktober 2019 is door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant een berekening opgesteld inzake de stikstof depositie op natuurgebieden voor het realiseren van 23 woningen in Milheeze. Uit deze Aeries-berekeningen is gebleken dat er als gevolg van deze ontwikkeling géén (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, bij vergelijkbare woningbouwplannen elders in de gemeente Gemert-Bakel ook geen stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt.

Stedenbouw: vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit gelden de volgende voorwaarden:

- situering: in de voorgevelrooilijn van de woningen aan Griensvenstraat 1 en 3;
- situering: 3m uit de zijdelingse perceelsgrens;
- massa: 2 bouwlagen met kap;
- mokrichting: parallel aan de weg.

Verkeer: de locatie is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom overige kernen'. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

Water: de benodigde infiltratiecapaciteit kan worden berekend door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). De uiteindelijk gekozen wijze van hemelwaterinfiltratie wordt nader uitgewerkt bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

1.2.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: er zijn 5 formulieren retour ontvangen. Daarbij hebben 4 omwonenden aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling. Daarnaast kon 1 persoon momenteel nog geen uitsluitel geven.

1.3 Lodderdijk ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

1.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van de grond is voornemens om aan de Lodderdijk ongen. in Gemert 1 woning te realiseren. Omdat het binnen de bestemming 'Groen' niet is toegestaan een woning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het projectgebied is gelegen aan de Lodderdijk, direct ten zuiden van nr. 37. De Lodderdijk is een van de historische aanloopstraten van Gemert. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nummer 2887. De bouwkaavel zal een deel van het perceel betreffen.

1.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 20 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

1.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling omvat de toevoeging van 1 woning. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 nieuwe woningen sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie Brabant: het plan heeft geen invloed op de hierin opgenomen ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Omdat het binnen de geldende bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt gedeeltelijk in welstandszone 1 en gedeeltelijk in welstandszone 2. Voor de locatie geldt tevens het beeldkwaliteitplan 'gereedschapskist'.

1.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: uit de Archeologiekartaat blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde met middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. Het plangebied is circa 2.500m² groot; vandaar dat geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: de planlocatie is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gehucht "Lodderdijk". Ten zuiden van de planlocatie is een monument gelegen: de langgevelboerderij op Lodderdijk 33. Eén van de randvoorwaarden betreft de positionering van de woning tegen de noordelijke erfgrans, zodat de afstand tot het monument gerespecteerd wordt. Door de aan te houden grote afstand tot het hart van de Lodderdijk, in lijn met andere bebouwing aan deze weg, wordt ook geen afbreuk gedaan aan de cultuurhistorische waarde van het gehucht Lodderdijk als geheel.

Flora en fauna: door IJzerman Advies is in oktober 2019 een QuickScan uitgevoerd. Geconcludeerd wordt dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250m van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico.

Groen: er is een inrichtingsplan opgesteld waarin aan de gemeentelijke groennorm van 75m² openbaar groen per woning wordt voldaan.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: nabij het plangebied wordt middels een lopende herziening van het bestemmingsplan de toevoeging van een bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Ter plaatse mogen bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 zich vestigen. Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 30m tot omliggende gevoelige bestemmingen. De afstand van de bedrijfskavels tot het bestemmingsvlak onder de

- nieuwe woning (een gevoelig object) is meer dan 30m. De bouwlocatie bevindt zich daarmee op voldoende afstand om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- bodem: in oktober 2019 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw;
 - externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan;
 - geluid:
 - o wegverkeerslawaai: uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting optreedt. Ten behoeve daarvan dient een hogere waarde procedure te worden verleend;
 - o Industrielawaai: ten oosten van de planlocatie is het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen. Binnen de geluidzone van het bedrijventerrein wordt altijd voldaan aan een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A), zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Buiten de zone is dat ook zo. De woning en het bouwvlak waarbinnen geluidgevoelige gebouwen kunnen worden opgericht liggen buiten de geluidzone van het bedrijventerrein.
 - geur: er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is daarmee gewaarborgd;
 - o luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
 - o stikstofdepositie: op 23 oktober 2019 is door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant een berekening opgesteld inzake de stikstof depositie op natuurgebieden voor het realiseren van 23 woningen in Milheeze. Uit deze Aeries-berekeningen is gebleken dat er als gevolg van deze ontwikkeling géén (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, bij vergelijkbare woningbouwplannen elders in de gemeente Gemert-Bakel ook geen stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt.

Stedenbouw: vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit gelden de volgende voorwaarden:

Randvoorwaarden erf:

- realiseren van een openbaar toegankelijke corridor op de zuidelijke rand van het perceel;
- behoud van bestaande bomen zijn uitgangspunt voor situering en plaatsing van de inrit;
- landschappelijke inpassing van het erf door solitaire en informele landschapstuin.

Randvoorwaarden bebouwing

- rooilijn van de woning 45m uit het hart van de Lodderdijk;
- situering woning:
 - o zoveel mogelijk tegen de noordelijke perceelsgrens geplaatst;
 - o haaks op de Lodderdijk gepositioneerd;

Verkeer: de locatie is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom Bakel en Gemert'. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 400m² (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 24m² nodig (grindkoffer/kratten). Op het perceel is voldoende ruimte om deze waterberging te realiseren.

1.3.5 Haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: in het voorliggende geval is géén sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor er geen verplichting tot kostenverhaal geldt. Er is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten waarmee de gemeente eventuele planschade kan verhalen op de eigenaar.

Maatschappelijke haalbaarheid: er zijn 6 formulieren retour ontvangen. Alle 6 de omwonenden hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de planontwikkeling.

1.4 Milheesestraat 19 in Milheeze (herstelactie)

1.4.1 Planbeschrijving

• Initiatief

Recent zijn enkele overtredingen geconstateerd ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen op deze locatie. Om dit te herstellen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk:

- de eerste wijziging omvat de gewijzigde positionering van de geluidswand waardoor er 55m² minder bosplantsoen is gerealiseerd dan eerder overeengekomen binnen het erfbeplantingsplan uit het vigerend bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'. In de bestaande situatie is hierdoor het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' met circa 55m² toegenomen;
- daarnaast is aan de oostzijde van het plangebied een kleine oppervlakte in gebruik als parkeerplaats, maar in het vigerend bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' is deze grond bestemd voor 'Natuur'. Dit zorgt ervoor dat er 210m² minder groen aanwezig is dan vastgesteld binnen het vigerend bestemmingsplan. In de bestaande situatie is hierdoor het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' met 210m² toegenomen.



• Plangebied

De wijzigingslocaties zijn gelegen aan de Milheesestraat 19 te Milheeze. Het plangebied bestaat deels uit het perceel kadastraal bekend als Bakel, sectie B, nummer 1523.

1.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 augustus 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders in principe ingestemd met de hier boven beschreven legalisatie van de geluidswal en het parkeerterrein. Voorwaarde hierbij is dat het erfbeplantingsplan zou worden goedgekeurd. Het is echter niet haalbaar gebleken om op het bedrijventerrein voldoende groen te compenseren. Ter compensatie van de afname van het groen zal op basis van de gemeentelijke 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap' nu een storting in het 'groenfonds' worden gedaan: De bijdrage is als volgt opgebouwd:

- waarde oppervlakte bedrijfsbestemming: 62,50 per m²;
- waarde oppervlakte natuur: 1 per m²;
- verschil in waarde 61,50 per m²;
- totaal waardevermeerdering van 265m² is dan € 16.297,50. Investering in het groenfonds betreft 20% van dit bedrag, te weten € 3.259,50.

Met deze storting is voldaan aan de door het college gestelde voorwaarde voor medewerking aan het plan.

1.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

Omdat er sprake is van een kleinschalige ontwikkeling in de vorm van de beperkte wijziging van een al vastgesteld bestemmingsplan, zijn er vanuit provinciaal beleid zoals de 'Brabantse Omgevingsvisie' en de 'Interim omgevingsverordening Noord-Brabant' géén belemmeringen. Volgens de Interim omgevingsverordening is het perceel gelegen binnen "Stedelijk gebied".

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de ontwikkeling is niet strijdig met de Structuurvisie+.

Visie Bedrijven(terreinen): de ontwikkeling is niet strijdig met de Visie bedrijven(terreinen).

Bestemmingsplan: de gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie', zoals dit op 10 juli 2014 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. Daarnaast is de ontwikkeling ook in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017', zoals dit op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van de twee locaties. Deze wijzigingen zijn niet planologisch te regelen middels de regeling voor kruimelgevallen (artikel 4, onder 1 uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

1.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: de beoogde wijzigingsgebieden liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - archeologie 3'. Op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden mogen geen gebouwen dan wel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die groter zijn dan 250m² en dieper gaan dan 0,40m onder maaiveld. Hier is sprake van vrij beperkte ingrepen die al hebben plaats gevonden en ruimschoots voldoen aan de gestelde ondergrenzen.

Cultuurhistorie: binnen het besluitgebied zelf en de directe omgeving bevinden zich geen beschermde of anderszins waardevolle panden of elementen. Vanuit beschermde en beeldbepalende panden bestaan er geen belemmeringen.

Flora en fauna: de beoogde wijzigingen hebben voor een geringe kwantitatieve afname van het aanwezige groen binnen het plangebied gezorgd, waardoor het wordt uitgesloten dat er negatieve effecten zijn ontstaan voor flora en fauna binnen het plangebied.

Groen:

- de verschuiving van de geluidswal heeft geresulteerd in een afname van 55m² bosplantsoen ten opzichte van het erfbeplantingsplan uit het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie'. Hiervoor in de plaats is er 55m² verharding gerealiseerd. Het al aanwezige bosplantsoen is echter voldoende groot om als afscheiding te dienen tussen het bedrijfsperceel van 'Van Kessel Olie' en de aangrenzende vrijstaande woningen;
- de realisatie van de parkeerplaats heeft geresulteerd in de afname van 210m² grasland en het kappen van één enkele boom. Omdat het grasland een lage ecologische waarde heeft wordt geen afbreuk gedaan aan de ruimtelijke inpassing van het achterliggende bedrijfsgebouw. Ook het weghalen van 1 boom heeft niet geleid tot een verminderde ruimtelijke inpasbaarheid van dit gebouw.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: gelet op de aard en de beperkte omvang van de wijzigingen, vinden er vanuit het aspect 'milieuzonering' ten opzichte van de omliggende functies geen significante wijzigingen plaats;
- bodem: in het kader van het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' is in 2012 door Archimil een nulsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de bovengrond en het grondwater ter plaatse van de wijzigingen niet verontreinigd zijn met minerale olie en/of vluchtige aromaten. Op basis van dit onderzoek kan worden aangenomen dat de bodem geen verontreinigingen bevat en als onverdacht mag worden beschouwd;
- externe veiligheid: gelet op de aard en beperkte omvang van de wijziging, kan worden gesteld dat er geen sprake is van significante wijzigingen ten aanzien van het aspect externe veiligheid. Volledigheidshalve wordt hier dan ook voor wat betreft het aspect externe veiligheid verwezen naar het bestemmingsplan 'Uitbreiding Van Kessel Olie' uit 2014;
- geluid: de beoogde wijziging betreft geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder;
- luchtkwaliteit: gezien de beperkte omvang van de planontwikkeling wordt geconcludeerd dat er geen toename van het aantal verkeersbewegingen zal plaats vinden en dat er geen dreiging is dat de grenswaarden overschreden worden;
- stikstofdepositie: er is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat geen sprake is van een verhoging van de stikstofdepositie in de omliggende natuurgebieden. Het aspect ecologie vormt met betrekking tot de functiewijzigingen dan ook geen beperking binnen voorliggend bestemmingsplan.

Verkeer:

- ontsluiting: het bedrijfsterrein van 'Van Kessel Olie' blijft na de beoogde functiewijzigingen ontsloten door de Milheesestraat;
- parkeren: de beoogde wijzigingen leiden niet tot een grotere aantrekkende werking van verkeer. De realisatie van de parkeerplaats en verharding leidt tot meer mogelijkheden tot manoeuvreren op eigen terrein.

Water: de beperkte uitbreiding van de oppervlakte verharding ($\pm 260\text{m}^2$) voorziet niet in een aanzienlijke toename van het verhard oppervlak welke mogelijkerwijs voor waterhuishoudkundige problemen kan zorgen.

1.4.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke uitvoerbaarheid: de omwonenden zijn in 2015 tijdens informatieavonden geïnformeerd. Daarbij zijn geen reclamaties gekomen op de huidige situatie. De initiatiefnemer gaat ervan uit de omgeving voldoende te hebben geïnformeerd.

1.5 O.-L.-Vrouwestraat 36a in Handel (ontwikkellocatie)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel 6 woningen te realiseren. Omdat het binnen de geldende bestemming 'Bedrijf' niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in het centrum van de kern Handel. De percelen staan kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie B, nummers 2598 en 2712.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 9 juli 2019 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het planvoornemen maakt de toevoeging van 6 woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie Brabant: de basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede Omgevingskwaliteit. Hier wordt aan voldaan omdat sprake is van inbreiding.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is aangeduid als 'Besluitvlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluitvlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Omdat er sprake is van inbreiding wordt aangesloten op de Verordening ruimte. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de Interim omgevingsverordening.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 zijn overgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving. Daarnaast ligt het plangebied binnen de zone 'stedelijk gebied'. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: het plan ziet op de realisatie van een zestal woningen. Binnen de gemeente Gemert-Bakel en de kern Handel bestaat behoefte aan woningen. Door de gemeente heeft regionale afstemming plaatsgevonden en zijn afspraken gemaakt over de nieuwbouw van woningen (RRO Wonen). De te realiseren koopwoningen passen binnen deze prognose en binnen de gemeentelijke woonvisie.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Handel, de Mortel en Elsendorp' is het perceel bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' én de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad'.

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandszone 1.

1.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: de planlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Hier mogen geen ingrepen plaatsvinden groter dan 2.500m² en dieper dan 40cm. Het plangebied heeft een oppervlak van ± 1.000m².

Cultuurhistorie: een klein gedeelte van het plangebied is gelegen binnen de zone stedenbouw 'Religieus complex Handel'. Dit betreft een complex met bedevaartskerk, begraafplaats, processiepark en processieweg met kapelletjes. De aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving van het plangebied zullen door de planontwikkeling niet worden aangetast. De nieuwe bebouwing wordt op voldoende afstand van de waardevolle elementen gerealiseerd.

Flora en fauna: voor de planontwikkeling is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het plan uitvoerbaar is met betrekking tot ecologie mits rekening wordt gehouden met de mitigerende maatregelen.

Groen: o.b.v. de gemeentelijke groennorm is (6 * 75m² =) 450m² aan openbaar groen vereist. Omdat het plangebied is gelegen binnen 300m van het Processiepark, kan gebruik worden gemaakt van de toepassing van alternatieven. Op de vier hoekwoningen worden groene daken gerealiseerd met een totale oppervlakte van ± 270m². Daarnaast wordt in het plangebied groen openbare ruimte gerealiseerd in de vorm van perken, solitaire bomen en een groene gevel. Dit wordt d.m.v. een inrichtingsplan gekoppeld aan de planregels. T.b.v. het restant wordt een bijdrage gestort in het groenfonds.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering;
- bodem: om de bodemkwaliteit ter plaatse te beoordelen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van grondgebonden woningen vormt;
- externe veiligheid: de meest nabijgelegen risicobron is een propaantank op een afstand van circa 770m van het plangebied. Het plangebied ligt buiten de invloedzone van deze risicovolle bron. Het aspect externe veiligheid vormt op basis van voorgaande geen belemmering;

- geluid, wegverkeerslawaaï: de te realiseren woningen vormen geluidgevoelige objecten. Echter de omliggende wegen betreffen 30 km/uur wegen. Daarom is geen akoestisch onderzoek voor het aspect wegverkeerslawaaï vereist.
- geur: er is sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstof: om de stikstofdepositie op omliggende Natura2000-gebieden als gevolg van de ontwikkeling in beeld te brengen zijn berekeningen uitgevoerd met het programma Aerius. Hieruit blijkt dat bij een hoeveelheid van 45 voertuigen per etmaal geen sprake is van een depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Hetzelfde geldt voor de depositie als gevolg van de bouwwerkzaamheden.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt middels een doodlopende weg direct ontsloten op de weg Johannes Keijzershof;
- parkeren: conform gemeentelijke parkeernorm bedraagt de parkeernorm ($6 * 1,8 =$) 10,8 parkeerplaatsen. Er worden 11 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm en voorzien in de parkeerbehoefte;
- verkeersbewegingen: in totaal is er in de beoogde situatie sprake van $\pm (6 * 7,5 =)$ 45 verkeersbewegingen per dag. De verkeersbewegingen vinden plaats via de Johannes Keijzershof, die aansluiting vindt op de O.-L.-Vrouwestraat en de Pelgrimsweg. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen aan te kunnen.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een verhard oppervlakte van circa 977 m². Als gevolg hiervan is ($977 * 0,06 =$) 58,6,3m³ waterberging noodzakelijk. In het plan wordt o.a. gebruik gemaakt van sedumdaken en een aansluiting op de bestaande riolering in de Johannes Keijzershof. Voor het bergen van het resterende volume hemelwater (41 m³) worden infiltratiekratten toegepast. Deze worden onder het straatwerk aangebracht.

1.5.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: er zijn 15 formulieren retour ontvangen. Daarbij hebben 7 omwonenden aangegeven geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling te hebben. Naar aanleiding van de gevoerde dialoog is het ontwerp aangepast en is de doorgaande wandel/ fietsroute vervallen.

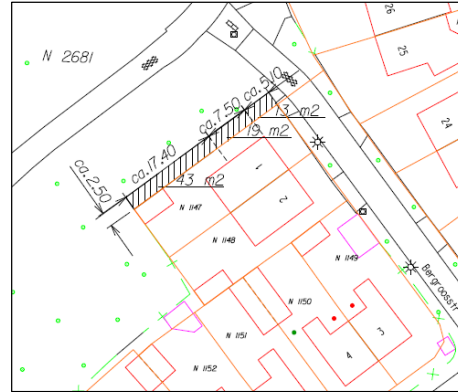
1.6 Verkoop reststroken (actualisatie)

1.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' heeft de gemeente de reststrook grenzend aan het perceel Bergroosstraat 1 in Bakel verkocht aan de bewoners.

In het voornoemde pilotproject is overeengekomen dat de gemeente voor een herbestemming naar 'Wonen' zorgt. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied betreft het aanpassen van de reststrook grenzend aan het perceel Bergroosstraat 1 in Bakel:

	Adres	Hoofdbestemming Oud	Hoofdbestemming nieuw	Bouwvlak aanpassen
1.	Bergroosstraat 1 Bakel	Groen	Wonen	Nee

1.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 28 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de reststrook.

1.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Omgevingsvisie Brabant: in het provinciaal beleid is de reststrook aangeduid als 'Kernen in het landelijk gebied'. Omdat er sprake is van kleinschalige aanpassingen zijn er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014)/ Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: in het provinciaal beleid is de reststrook aangeduid als 'landelijke kern thema verstedelijking'. Omdat er sprake is van kleinschalige aanpassingen zijn er vanuit het provinciaal beleid géén belemmeringen.

Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2009-2015: er worden geen woningen toegevoegd. De bestemmingswijziging van deze reststrook heeft geen consequenties voor het gemeentelijke woningbouwprogramma of afspraken die in regionaal verband hieromtrent zijn gemaakt.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is de reststrook bestemd als 'Groen'.

1.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie en cultuurhistorie: n.v.t.

Groen: de reststrook is niet van structurele betekenis voor de bestaande groenstructuur.

Flora en fauna: er wordt niet overgegaan tot de sloop van bebouwing of het rooien van bomen van betekenis. Ook worden er geen sloten gedempt. Belemmeringen vanwege flora en fauna zijn daarmee niet aan de orde.

Kabel en leidingen: t.p.v. de reststrook liggen geen hoofdleidingen of kabels waardoor het vrij te gebruiken is.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de bestemmingswijziging. Daarbij maakt het bestemmingsplan zelf geen milieubelastende functies mogelijk waardoor de afstand tot omliggende bestaande geluidgevoelige functies wordt vergroot. Er zijn geen belemmeringen aan de orde.
- externe veiligheid: de bestemmingswijziging resulteert niet in de toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van de wijziging daarmee niet in de weg;
- geluid: met deze bestemmingswijziging worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;
- geur: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van invloed zijn op de reststroken omdat in alle gevallen al woningen aanwezig zijn. Geur vormt daarmee geen belemmering;
- luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
- stikstofdepositie: n.v.t.

Stedenbouw: door de bestemming van de reststrook te wijzigen naar 'Wonen' gaat de strook onderdeel uitmaken van het erf bij de woning en wordt het mogelijk om ter plaatse 'bijbehorende bouwwerken' op te richten hetzij binnen de regels van het bestemmingsplan dan wel vergunningsvrij. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

Verkeer: de herbestemming van de reststrook heeft geen gevolgen voor de verkeerskundige structuur.

Water: n.v.t.

1.6.5 Haalbaarheid

Financiële haalbaarheid: in het voorliggende geval is géén sprake van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening waardoor er geen verplichting tot kostenverhaal geldt.

Maatschappelijke haalbaarheid: n.v.t.

1.7 Weerij 10 in Gemert (ontwikkellocatie)

1.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel is voornemens om zijn sportschool uit te gaan breiden. Omdat het plan niet voldoet aan de parkeernorm zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het projectgebied is gelegen aan Weerij 10 in Gemert. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 2477 en 2683.



1.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

1.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied en het 'Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: voor de planlocatie heeft deze verordening geen consequenties. De planregels uit de VR2014 ten aanzien van stedelijke ontwikkelingen zijn overgenomen in de Interim Omgevingsverordening.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de beoogde ontwikkeling past formeel niet binnen de doelstellingen van de Structuurvisie+, maar gelet op het in 2010 vastgestelde bestemmingsplan en het in 2015 vastgestelde bestemmingsplan 'Sportschool Weerij's 10 Gemert' dient de ontwikkeling als bedrijventerrein van de betreffende gronden bij de afweging ten opzichte van de structuurvisie wel als een vaststaand gegeven te worden beschouwd.

Visie bedrijven (terreinen): één van de beleidsuitgangspunten in de visie is het handhaven van de scheiding tussen grootschalige en kleinschalige bedrijvigheid. De realisering van de sportschool is reeds onderbouwd in het vigerende bestemmingsplan 'Sportschool Weerij's 10 Gemert'. Aangezien de aanbouw van de sportschool en de uitbreiding van het parkeerterrein valt binnen de bestaande beleidskaders, wordt met onderhavige ontwikkeling verder invulling gegeven aan deze kleinschaligheid op het deel van het bedrijventerrein ten westen van de Oost-Om.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Sportschool Weerij's 10 Gemert' is het perceel bestemd als 'Bedrijf – 2' met de dubbelbestemmingen 'Waarde- Archeologie'. Het uitbreiden van de sportschool is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan omdat niet voldaan wordt aan de parkeernorm die in het bestemmingsplan is opgenomen. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

1.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: uit de Archeologiekaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5 met een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', is op basis van destijds uitgevoerd archeologisch onderzoek geconstateerd dat er vanuit archeologie geen belemmeringen zijn voor dat bestemmingsplan.

Cultuurhistorie: bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010', is op basis van destijds uitgevoerd archeologisch onderzoek, geconstateerd dat er vanuit cultuurhistorie geen belemmeringen zijn voor dat bestemmingsplan.

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

Gezondheid: binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 meter van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader. Gelet op de gezondheidsaspecten, luchtkwaliteit, geluid- en geurbelasting is het niet de verwachting dat er sprake is van een onevenredig gezondheidsrisico.

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: een sportschool is volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf/ voorziening behorende tot de milieucategorie 2 met een grootste (meest bepalende) afstand van 30 meter vanwege geluid. Binnen deze afstand tot het bedrijf zijn geen geluidgevoelige functies (woningen) gelegen en/of toegestaan;

- bodem: aangezien reeds in het kader van het vigerende bestemmingsplan een bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het bedrijventerrein Wolfsveld, de gronden al reeds bestemd zijn ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf én de ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf, is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid: een sportschool is geen geluidsgevoelig object waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is;#
- geur: er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 – 7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is daarmee gewaarborgd;
- luchtkwaliteit: gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast is in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het bedrijventerrein Wolfsveld en in het kader van de ontwikkeling van de sportschool. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende is;
- stikstofdepositie: de uitbreiding van het pand zorgt niet voor een negatief effect op de Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen voorziet alleen in een aanpassing van de opgenomen parkeernorm. De bouw mogelijkheden worden niet verruimd. Ook uit verkeerstellingen blijkt dat het aantal vervoersbewegingen minder is dan opgenomen in het geldende bestemmingsplan.#

Stedenbouw: het betreft de uitbreiding van een bestaande sportschool. Stedenbouwkundig zijn er geen negatieve effecten.

Verkeer:

- parkeren: het planvoornemen voldoet niet aan de Nota Parkeernormen 2017. Op basis van verkeerstellingen is gebleken dat de daadwerkelijke parkeerbehoefte beduidend lager is dan de norm. Op basis van de uitgevoerde tellingen is het mogelijk om ontheffing te verlenen van de Nota Parkeernormen 2017;
- verkeersintensiteit: gezien het planvoornemen wordt op een gemiddelde dag een totale verkeersgeneratie verwacht van 657 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er sprake is van een toename van 133 extra motorvoertuigbewegingen per etmaal (= 657 – 524). Gezien het karakter van de omgeving en de ligging binnen het bedrijventerrein Wolfsveld wordt de verkeersaantrekkende werking niet als een belemmering gezien.

Water: in het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel aanwezig waarop het hemelwater aangeboden mag worden. Infiltratie van hemelwater op eigen perceel is niet van toepassing.

1.7.5 Haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid: er zijn 4 formulieren verzonden. Er zijn geen formulieren retour gestuurd.