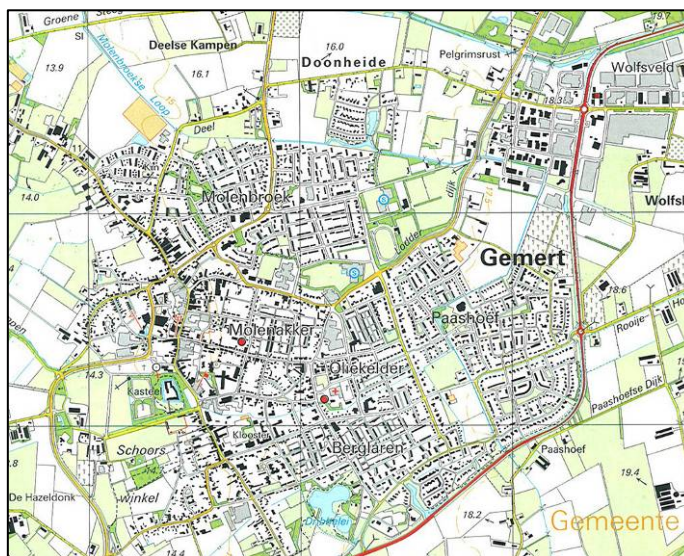


Compositie 5 stedenbouw bv  
Boschstraat 35 - 37  
4811 GB Breda  
076 - 5225262  
076 - 5213812  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

telefoon  
fax  
email  
internet  
kvk Breda

## Gemeente Gemert-Bakel

### Bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011”



datum: juni 2011  
projectnummer: 01100.044



# **Gemeente Gemert-Bakel**

## **Bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011”**

### **Inhoud**

1. toelichting
  2. bestemmingsplanregels
  3. verbeelding
- id. nr. : NL.IMRO.1652.BPwoongebied2011-VG01  
d.d. : 04-01-2011  
gew. : 22-06-2011

Projectverantwoordelijke: dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
Collegiale toets: mevr. ing. D. Verhaak – Kruit  
Status: vastgesteld bestemmingsplan



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Algemeen	3
1.2	Situering en planbegrenzing	4
1.3	Opzet toelichting	5
<b>2</b>	<b>Beleid</b>	<b>7</b>
2.1	Inleiding	7
2.2	Rijksbeleid	7
2.3	Provinciaal beleid	10
2.4	Gemeentelijk beleid	11
<b>3</b>	<b>Bestaande situatie</b>	<b>21</b>
3.1	Historische ontwikkeling	21
3.2	Cultuurhistorie	23
3.3	Archeologie	26
3.4	Water en de Peelrandbreuk	29
<b>4</b>	<b>Ontwikkelingen</b>	<b>31</b>
4.1	Actualisatie bestemmingsplan	31
4.2	Woninguitbreiding	32
4.3	Ontwikkelingslocaties	32
4.4	Uitwerkingsbevoegdheden	32
<b>5</b>	<b>Planologisch relevante milieuaspecten</b>	<b>33</b>
5.1	Inleiding	33
5.2	Bodem	33
5.3	Luchtkwaliteit	33
5.4	Geluid	34
5.5	Bedrijven en milieuzonering	36
5.6	Externe veiligheid	36
5.7	Radarverstoringsgebied	38
5.8	Geur	38
5.9	Kabels en leidingen	39
5.10	Water en riolering	39
<b>6</b>	<b>Juridische opzet bestemmingsplan</b>	<b>41</b>
6.1	Inleiding	41
6.2	Bestemmingsregeling	42
6.3	Beschrijving per bestemming	43
<b>7</b>	<b>Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>47</b>
7.1	Exploitatieplan	47
7.2	Planschade	48
7.3	Financiële uitvoerbaarheid	48
<b>8</b>	<b>Procedure</b>	<b>49</b>
8.1	Vooroverleg	49
8.2	Ontwerp bestemmingsplan	49



*Luchtfoto met weergave plangebied. Bron: TerraDesk, 2007.*



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Voor de bebouwde kom van Gemert geldt een veelvoud aan bestemmingsplannen. Zo geldt voor het centrum van Gemert het bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert". Het plangebied van dit plan omvat onder het historische wegenpatroon van Gemert in de vorm van het Binderseind, de Kerkstraat en de Nieuwstraat en het daartussen gelegen Ridderplein. Aan deze straten bevinden zich van oudsher vele centrumfuncties, het gemeentehuis en de horecabedrijven rondom het Ridderplein en zijn veel gebouwen met een cultuurhistorische betekenis gelegen zoals het Kasteel met de daarbij behorende bijgebouwen en gronden en de Sint Janskerk. De woonwijken rondom het centrum zijn gelegen in het plangebied van het vigerende bestemmingsplan "Woongebied Gemert". Dit plan, vastgesteld op 28-09-2000 en op 15-05-2001 goedgekeurd is inmiddels sterk verouderd.

Aan de randen van Gemert en op onbebouwde gedeelten van de kom zijn daarnaast de afgelopen tien jaar nieuwe woongebieden, zoals Doonheide, Ripsoever en Groeskuilen, ontwikkeld. Deze woongebieden zijn gerealiseerd op basis van afzonderlijke bestemmingsplannen als zijnde ontwikkelingsplannen.

Medio 2007 ontstond de behoefte om te komen tot een uniforme regeling voor de uitbreiding van woningen omdat de bestemmingsregels onderling sterke verschillen vertoonden. Hierdoor was sprake van rechtsongelijkheid, daar immers in vergelijkbare buurten, verschillende bouw en gebruiksmogelijkheden aanwezig zijn. Om deze verschillen zoveel als mogelijk weg te nemen is in het jaar 2008 het Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 ontwikkeld.

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een bestemmingsplan dient te voldoen aan standaardregels zoals opgenomen in de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008). Daarbij vereist de Wro dat alle bestemmingsplannen voor 2013, conform de SVBP2008 én het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO) worden gedigitaliseerd. Bestemmingsplannen mogen daarnaast onder de Wro niet ouder zijn dan 10 jaar omdat daarna geen leges mogen worden geheven op bouw- en gebruiksiniciatieven.

Naar aanleiding van het bovenstaande is er de wens om te komen tot één integraal bestemmingsplan voor het gehele woongebied van de bebouwde kom van Gemert. Onderhavig bestemmingsplan voorziet daar in. Het plan vormt de start van de actualisering en digitalisering van de bestemmingsplannen in het stedelijk gebied van de bebouwde kom Gemert. Komende jaren zullen de overige gebieden volgen. Met deze integrale herziening worden alle bestemmingsplannen binnen het woongebied samengevoegd tot één bestemmingsplan waarin een uniforme regelgeving is opgenomen. Met het plan is de bestaande situatie van de woongebieden van Gemert in planologisch-juridische zin geactualiseerd.

## 1.2 Situering en planbegrenzing

Zoals eerder gesteld vallen onder het onderhavige plan alle woongebieden van de kern van Gemert. Het plangebied wordt daarmee gevormd door die gebieden waar het wonen aangemerkt dient te worden als primaire functie. Andere functies komen uiteraard ook voor maar zijn ondergeschikt aan het wonen. Woongebieden zijn in het algemeen te kenmerken als laagdynamische gebieden. De enige dynamiek vormen naar verhouding kleinschalige plannen voor uitbreiding van bestaande woningen en gebouwen met een andere functie. Derhalve zijn ingrijpende ontwikkelingen over het algemeen in deze woonwijken niet te verwachten. De meer dynamische gebieden, zoals het bedrijventerrein Wolfsveld, het centrum van Gemert en de nog in ontwikkeling zijnde gedeelten van het woongebied Doonheide, zijn buiten dit plan gelaten.

Voor het bedrijventerrein Wolfsveld is op 30 september 2010 een nieuw bestemmingsplan vastgesteld en voor het centrumgebied van Gemert is een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding.

Oorspronkelijk was vanwege de bijzondere bebouwingsregeling door de gemeenteraad besloten het gebied Schoorswinkel buiten het bestemmingsplan Gemert Woongebieden te laten. In het onderhavige plan is echter een deel van het gebied Schoorswinkel alsnog in het plan opgenomen om verschillen in regelgeving zoveel als mogelijk weg te nemen. Het overige gedeelte van Schoorswinkel zal in het nieuwe bestemmingsplan "Centrumgebied Gemert" worden opgenomen. Diverse gevoerde artikel vrijstellings- en ontheffingsprocedures zijn wel ingepast.

### Vigerende bestemmingsplannen

In het volgende overzicht zijn de geldende bestemmingsplannen voor het plangebied weergegeven.

	<b>Bestemmingsplan</b>	<b>vastgesteld</b>	<b>goedgekeurd</b>
a.	Woongebied Gemert	28-09-2000	15-05-2001
b.	Berglaren	30-06-2005	31-01-2006
c.	Stedelijke gebieden	01-10-2009	n.v.t.
d.	Doonheide	26-04-2001	18-12-2001
e.	Doonheide Fase II	07-07-2004	05-10-2004
f.	Doonheide- Lieve Vrouwesteeg	03-06-2009	n.v.t.
g.	1 <sup>e</sup> Part. Herziening BP Doonheide- Lieve Vrouwesteeg	24-02-2010	n.v.t.
h.	1 <sup>e</sup> Part. herziening BP Doonheide	23-08-2007	20-11-2007
i.	Fitland Gemert	23-06-2010	n.v.t.
j.	Oeverlanden	15-11-2007	22-02-2008
k.	Hagenhof- 't Hoogh Huys	28-09-2006	17-04-2007
l.	Molenakker	30-06-2005	31-01-2006
m.	Stedelijk gebied Gemert-Bakel- herziening oktober 2010	15-12-2010	n.v.t.
n.	Ripsoever Noord	15-11-2007	13-05-2008
o.	Ripsoever Zuid	11-01-2007	14-08-2007
p.	Watermolen 2001	27-06-2002	20-01-2003
q.	Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008	18-09-2008	19-12-2008

### **1.3 Opzet toelichting**

Na deze inleiding worden in hoofdstuk 2 in het kort de hoofdlijnen uit het Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de bestaande situatie beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in de op recente ontwikkelingen in het plangebied.

In hoofdstuk 5 komen de onderzoeksaspecten naar voren die in een bestemmingsplan nader aan de orde dienen te komen.

Hoofdstuk 6 gaat in op de plansystematiek en de bestemmingsregeling zoals deze beiden zijn toegepast in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 gaat kort in op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 8 wordt nader beschreven hoe de procedure van het plan is verlopen.



## 2 BELEID

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komen de hoofdlijnen van achtereenvolgens het geldende Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid voor, zover dat voor bestaande dorpskernen aan de orde is, aan bod.

### 2.2 Rijksbeleid

#### 2.2.1 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de principes voor de ruimtelijke inrichting van Nederland vastgelegd worden. In de Nota Ruimte gaat het daarbij om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol zal spelen. De nota is d.d. 27 februari 2006 in werking getreden.

Het Rijk gaat blijkens de Nota Ruimte voor verstedelijking en economische activiteiten uit van een bundelingstrategie, zodat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de versterking van steden en dorpen. Zo zal het wonen en werken zoveel mogelijk vermengd worden.

Op basis van Realisatieparagraaf nationaal ruimtelijk beleid zijn een aantal nationale belangen in het plangebied van toepassing. Deze nationale belangen zijn allen afkomstig uit de Nota Ruimte:

*Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten:*

Nieuwe functies of bebouwing dienen grotendeels geconcentreerd tot stand te komen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten. De ruimte, die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal gebruikt worden. De openheid van het landelijke gebied dient namelijk zo veel mogelijk behouden te blijven.

*Borging van milieukwaliteit en externe veiligheid:*

Het Rijk streeft naar een schone aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Instrumentarium is ondermeer de Wet luchtkwaliteit, Wet geluidhinder en Wet bodembescherming.

*Het op orde houden van het regionale watersysteem:*

Het op orde brengen en houden van het regionale watersysteem heeft als doel het land te beschermen tegen wateroverlast, het veilig stellen van zoetwatervoorraden, het voorkomen van verdroging en onnodige bodemdaling, het tegen gaan van watertekorten en verzilting, de verbetering van de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater, een goede ecologische waterkwaliteit en de versterking van ruimtelijke kwaliteiten.

Onderstaand vindt per nationaal belang een afweging plaats. Wat betreft de bundeling van verstedelijking en economische activiteiten voorziet het onderhavige bestemmingsplan in een planologisch-juridisch regime voor een groot deel van de kern van Gemert daar waar

overwegend de woonwijken zijn gelegen inclusief de recent gerealiseerde woongebieden van Gemert. Het centrumgebied van Gemert maakt geen deel uit van het plan.

De bestaande bedrijvigheid in het plangebied, voor zover nog steeds aanwezig, blijft gerespecteerd. Voorzien wordt in een regeling voor bedrijven aan huis en aan huis gebonden beroepen. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens tot bundeling van stedelijke en economische activiteiten, de huidige stedenbouwkundige inzichten en de behoeften van burgers en bedrijven.

### 2.2.2 Nationaal Waterplan

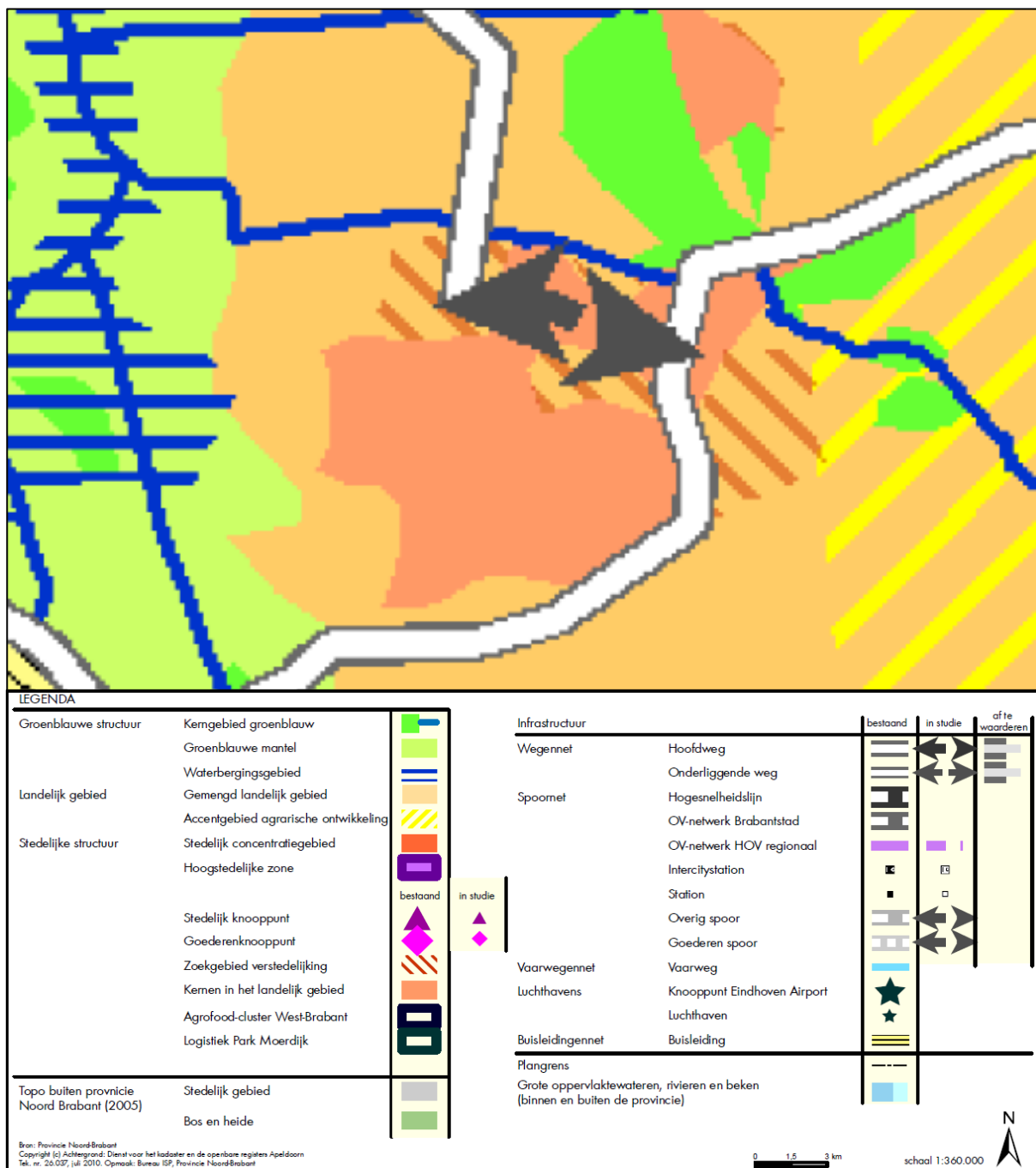
Het nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. Omdat ook volgende generaties van Nederland als veilig en welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

#### **Duurzaam waterbeheer 21e eeuw**

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen.

De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Nieuwe ontwikkelingen die zich voor kunnen doen in het plangebied en die worden meegenomen in dit bestemmingsplan zijn niet van een zodanige aard en omvang dat directe nationale belangen in het geding zijn.



*Uitsnede Structurenkaart met weergave plangebied. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*

## 2.3 Provinciaal beleid

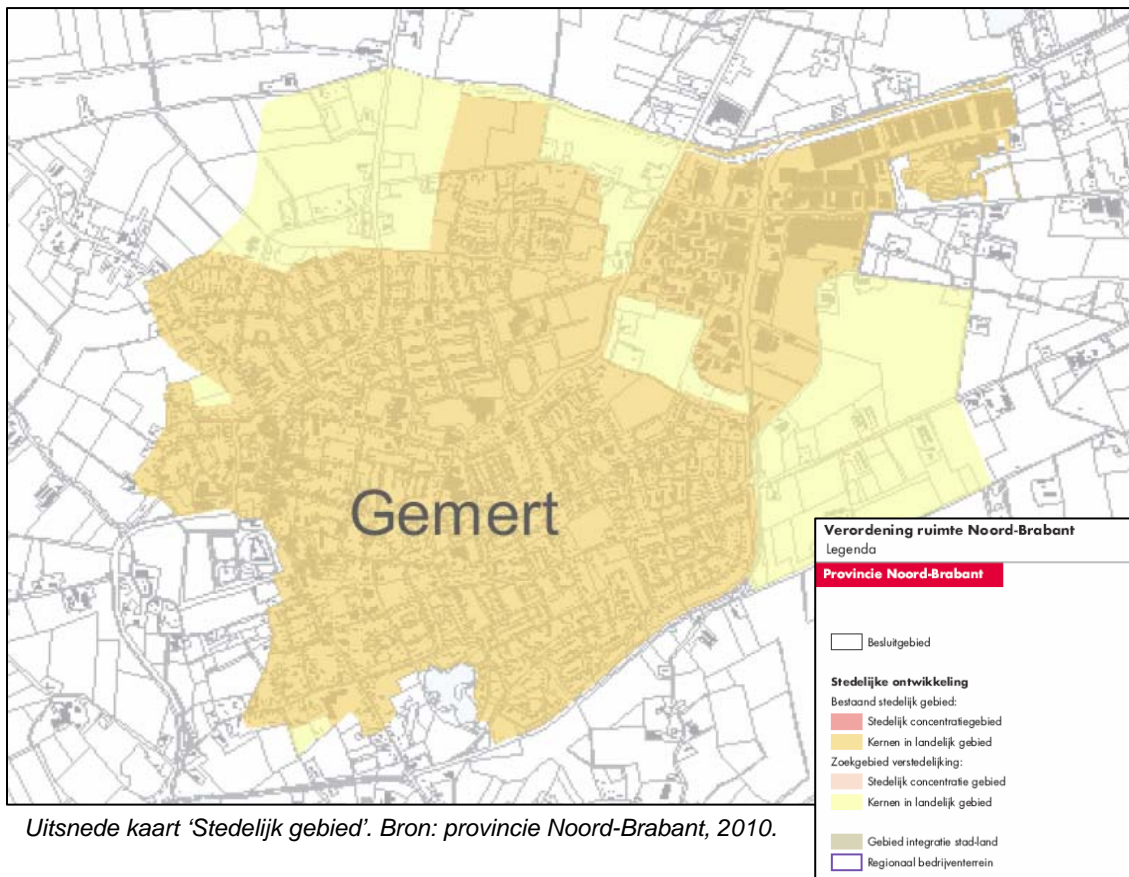
### 2.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) gewijzigd vastgesteld.

De nieuwe structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid in de Interimstructuurvisie 2008 blijft actueel en ongewijzigd. Zo ook het principe van concentratie van verstedelijking en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Op de kaart behorende bij de SVRO is de kern Gemert aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen).

### 2.3.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd hoe de bevoegdheden voor de ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen gemeenten, provincies en rijk. Zo is bijvoorbeeld opgenomen dat de provincie regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Dit kan de provincie doen middels het opstellen van een 'provinciale planologische verordening'. De provincie Noord-Brabant heeft gekozen voor een 'Verordening ruimte Noord-Brabant', zoals vastgesteld door Provinciale Staten op 17 december 2010 en in werking getreden op 1 maart 2011. Het betreft hier de geïntegreerde versie van fase 1 en fase 2.



*Uitsnede kaart 'Stedelijk gebied'. Bron: provincie Noord-Brabant, 2010.*



Voor het onderhavige bestemmingsplan zijn met name de regels voor ‘stedelijke ontwikkeling’ en ‘ecologische hoofdstructuur’ van belang. Op de bij de verordening behorende kaart ‘stedelijke ontwikkeling’ staan het bestaand stedelijk gebied en de zoekgebieden waar nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals nieuwe woonwijken en bedrijventerreinen een plek mogen krijgen, aangeduid. De regels zorgen ervoor, dat eerst in het bestaand stedelijk gebied naar bouw mogelijkheden moet worden gezocht, voordat de zoekgebieden mogen worden benut. Het onderhavige bestemmingsplan met betrekking tot de kom van Gemert is een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt geactualiseerd en planologisch-juridisch wordt vastgelegd. In nieuwe ontwikkelingen, behoudens incidentele in het plangebied, wordt in het plan niet in voorzien. De beleidstoetsing vindt plaats in de als bijlage toegevoegde ruimtelijke onderbouwingen.

## 2.4 Gemeentelijk beleid

### 2.4.1 Structuurvisie Plus

De ‘Structuurvisie Plus Gemert-Bakel, strategie, visie en actieprogramma voor vernieuwend platteland’, vastgesteld 27 mei 2004) is een afwegingskader, gericht op het sturen van veranderingen in de gewenste omgeving. De hoofddoelstelling van de Structuurvisie Plus luidt: *Het behouden van tenminste het huidige niveau en de kwaliteit van het voorzieningenniveau, de economische dynamiek en de ruimtelijke basiskwaliteit met hun specifieke mogelijkheden. Dat betekent het herstellen van oude waarden en het ontwikkelen van nieuwe elementen om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving te creëren waar mensen willen en kunnen werken en wonen.*

In de Structuurvisie Plus wordt gesproken over drie pijlers: economie, leefbaarheid en ruimte. In het kader van voorliggend bestemmingsplan is de pijler leefbaarheid van belang, waar het aspect wonen deel van uitmaakt. Ten aanzien van wonen zijn de volgende kansen en bedreigingen gesignaleerd.

kansen	bedreigingen
<ul style="list-style-type: none"> <li>• landelijk wonen</li> <li>• relatief sterke stijging meergezinswoningen tot 2020 (woon / zorg)</li> <li>• bevolkingsgroei sterker dan landelijk gemiddeld</li> <li>• herstructurering woonwijken</li> <li>• open communicatie gemeente/ kernen over gewenste kwaliteit woningen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vergrijzing en ontgroening</li> <li>• groei woningvoorraad tot nu toe lager dan gewenst</li> <li>• instroom van inwoners van elders via bestaande woningvoorraad</li> <li>• behoud van karakteristieke dorpse karakter is (door verdichting en inbreiding) moeilijk hanteerbaar</li> </ul>

Tabel 1: Kansen en bedreigingen met betrekking tot het aspect wonen

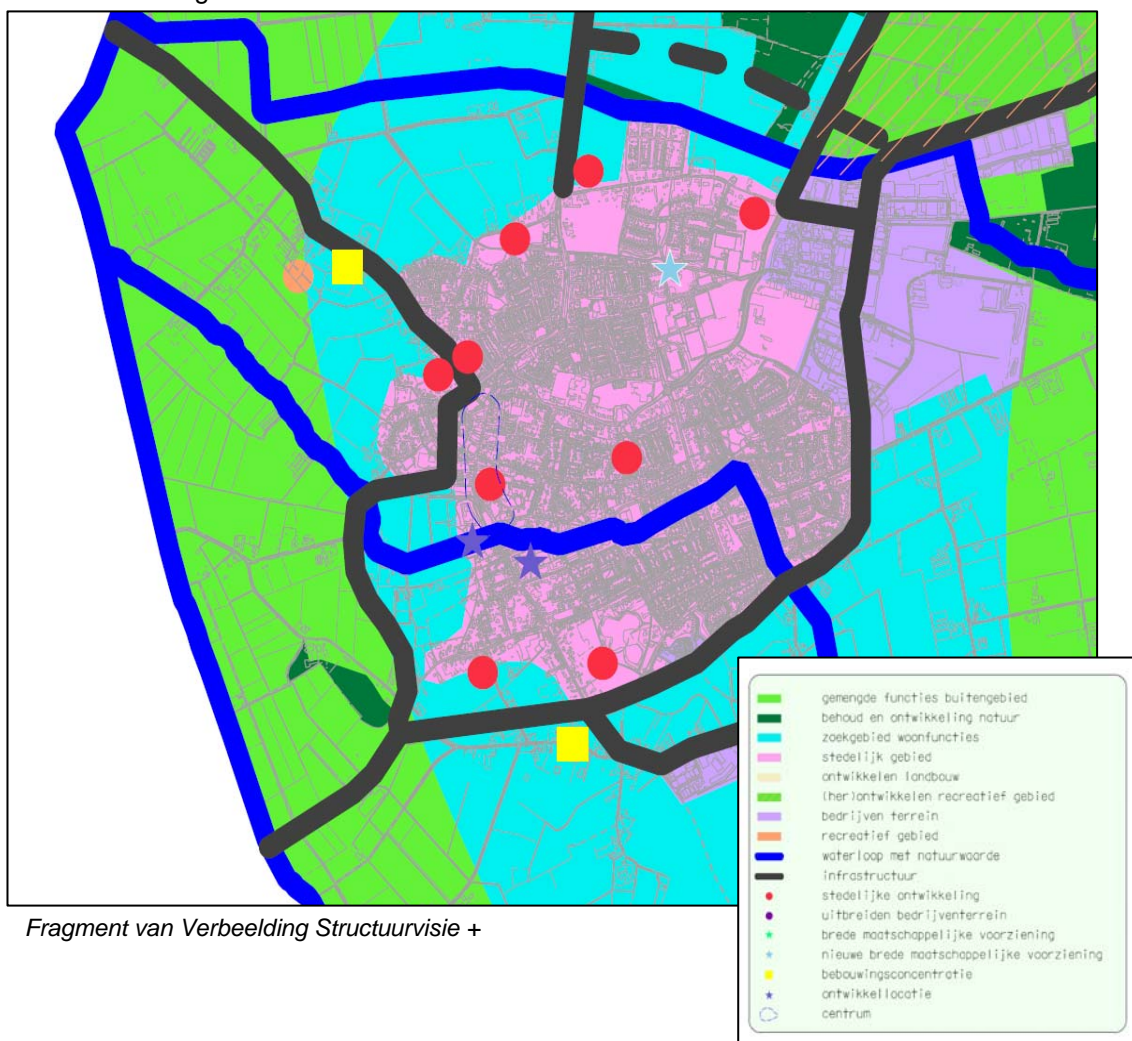
De doelstelling op het gebied van wonen is bouwen voor de eigen bevolking, waarbij ingespeeld wordt op de woonwensen van verschillende doelgroepen (passend huisvesten) en ingezet wordt op nieuwbouw en renovatie. Tevens wordt in het kader van het aspect welzijn en leefklimaat gestreefd om de ruimte voor wonen binnen de contouren van de kleine kernen door inbreiding optimaal te benutten.

De gemeente wil bouwen voor de eigen behoefte om de natuurlijke bevolkingsgroei op te kunnen vangen, dus voor migratiesaldo-nul. Ook wil zij het buitengebied zo min mogelijk opofferen voor woningbouw. Bij nieuwbouw wil de gemeente prioriteit geven aan inbreiding, herstructureren en intensiveren van bestaand woongebied. De gemeente streeft naar een verhouding van 60% inbreiding tegen 40% uitbreiding per jaar. Om de groei van de bevolking te kunnen accommoderen, worden in alle kernen nieuwe woningen gebouwd. Door toename van de vergrijzing van de bevolking in Gemert-Bakel, legt de gemeente de prioriteit bij het inlopen van de grote achterstand ten aanzien van ouderenhuisvesting.

De gemeente heeft de volgende kwalitatieve doelstellingen ten aanzien van wonen geformuleerd:

- bouwen voor doelgroepen (ouderen, starters en doorstromers);
- overleg met kernen (en wijken) over verdeling en herstructurering woningen;
- meergezinswoningen/woonzorgcomplexen.

Bij de recente ontwikkelingen, die in dit plan zijn meegenomen, is rekening gehouden met de Structuurvisie Plus. In het onderhavige plan wordt niet voorzien in ontwikkelingsmogelijkheden voor de bouw van woningen maar wordt de bestaande situatie als zodanig vastgelegd. Een nieuwe structuurvisie is momenteel in voorbereiding. Verwacht wordt dat deze in het jaar 2011 zal worden vastgesteld.



#### 2.4.2 Structuurvisie+, Duurzaam verbinden 2010 - 2020

Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van de nieuwe structuurvisie van de gemeente (ontwerp vastgesteld 24 februari 2011). Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Na samenspraak met andere overheden (van lokaal tot nationaal), kenniscentra en marktpartijen komt de gemeente met een strategie tot het omvormen van Peelland naar een omgeving waarin stad en land duurzaam leven en werken. De ruimtelijke vroege bewoningszone wordt gezonder en recreatief versterkt voor bezoeker, bewoner en duurzaam ondernemer.

De Structuurvisie+ staat in het teken van het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Een gelijkmatige verdeling van lusten en lasten, over een balans tussen de toenemende mobiliteit en een sociaal, gezond en veilig leefklimaat, over de zorg voor een aantrekkelijk fysieke leefomgeving en over een duurzame landbouw en intensieve veehouderij. Het zijn grote thema's die nu actueel zijn en naar verwachting steeds belangrijker zullen worden.

#### 2.4.3 Volkshuisvesting

##### *A. Woonvisie gemeente Gemert-Bakel*

De gemeente beschikt over een eigen woonvisie. In november 2003 heeft Companen in opdracht van de woningbouwcorporatie Goed Wonen en de gemeente het Periodiek Woningmarktonderzoek uitgebracht. Doel ervan was om met inachtneming van het provinciale beleid, zoals verwoord in het Provinciaal Bestuursakkoord, te bepalen hoeveel woningen tot het jaar 2010 in elk van de 7 kernen binnen de gemeente Gemert – Bakel gebouwd dienen te worden. De resultaten van dat onderzoek laten zien dat er in de periode 2003 tot 2010 1350 woningen nodig zijn om in die periode de eigen natuurlijke bevolkingsgroei te kunnen opvangen. Uitgangspunt daarbij is geweest 'bouwen voor migratiesaldo nul' Woonvisie De gemeente Gemert – Bakel heeft een woonvisie opgesteld. In deze woonvisie wordt voortgeborduurd op het hiervoor aangegeven Periodiek Woningmarktonderzoek.

Deze woonvisie getiteld 'Een brede kijk op wonen' is vastgesteld door de Raad in december 2004.

##### *B. Voortgangsrapportage 2008*

In 2008 is door de RPO-werkgroep, waarin ook de provincie Noord-Brabant zitting heeft gehad en de regie heeft gevoerd, de Voortgangsrapportage 2008 Wonen en Werken landelijke regio de Peel opgesteld. Voor de gemeente Gemert-Bakel is hierover het volgende opgenomen.

### Voortgang woningbouw Gemert-Bakel

De woningvoorraad in de gemeente Gemert-Bakel is per 1-1-2008 10.605 woningen. Ten opzichte van 2003 is de woningvoorraad met 595 woningen toegenomen. De bevolkingsomvang is toegenomen met 290 personen. Onderstaande tabel geeft de stand van de bevolkingsomvang, van de woningvoorraad en de opgeleverde woningen (waarin eventuele gesloopte en vervangende woningen zijn verrekend) in de jaren 2003 tot 2008.

*Tabel 5.1 Ontwikkeling van de bevolkingsomvang en woningvoorraad*

De stand	2003	2004	2005	2006	2007	2008
- bevolkingsomvang	27.815	27.840	27.880	27.915	27.890	28.105
- woningvoorraad	10.010	10.110	10.190	10.190	10.420	10.605
<b>De groei van de bevolking<sup>3)</sup></b>						
- natuurlijke aanwas	140	95	65	80	95	
- migratiesaldo <sup>4)</sup>	-140	-65	-45	-110	120	
- bevolkingsgroei (absoluut) <sup>5)</sup>	25	40	35	-25	215	
- bevolkingsgroei (procentueel)	0,09	0,14	0,13	-0,09	0,77	
<b>De groei van de woningvoorraad<sup>5)</sup></b>						
- groei woningvoorraad (absoluut)	100	80	0	230	185	
- groei woningvoorraad (procentueel)	1,00	0,79	0,00	2,26	1,78	

Bron: CBS

<sup>3)</sup> het betreft de (gemiddeld) jaarlijkse groei

<sup>4)</sup> inclusief saldo administratieve correcties

<sup>5)</sup> inclusief overige correcties

### Migraties Gemert-Bakel 2003-2007

Onder migratiesaldo wordt verstaan dat ten hoogste zoveel woningen worden gebouwd als nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei ofwel de groei die optreedt als het saldo van alle verhuisbewegingen op nul wordt gesteld.

Dit wordt ook wel 'bouwen voor migratiesaldo nul' genoemd. Kortom de buitenlandse en binnenlandse migratie vormen het migratiesaldo. In de jaren 2003-2006 is er een negatief migratiesaldo; in totaal betreft het voor deze periode -302. In 2007 is er kentering waarneembaar; tot 1-11 was er een positief migratiesaldo van = 92. Per 1-1-2008 was dit + 100. (zie volgende tabel).

### Stagnatie-indicator Provincie

De voortgang van der woningbouw is opgenomen in de provinciale stagnatie indicator.

In de publicatie van 12 februari 2008 is voor onze gemeente opgenomen:

- verwachte groei woningvoorraad 2005 – 2009: 1.230 woningen;
- prognose groei woningvoorraad 2005 – 2009: 710 woningen;
- eerste indicatie stagnatie indicator: 173 woningen.

### Conclusie

Het onderhavige plan is een beheersplan waarin de bestaande situatie aan de hand van de diverse geldende bestemmingsplannen wordt geactualiseerd. Het plan voorziet niet in de bouw van extra aan de woningvoorraad toe te voegen woningen. Door middel van opgenomen flexibiliteitsbepalingen kan op sommige locaties extra woningen worden toegevoegd.

#### 2.4.4 Welstand en beeldkwaliteit

Op 5 juli 2008 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de welstandsnota in het kader van de nieuwe Woningwet 2002 vastgesteld. In deze nota zijn gebiedsgerichte criteria geformuleerd die complementair zijn aan bestemmingsplannen. Complementair wil zeggen dat er een afstemming plaatsvindt van stedenbouwkundige elementen uit het bestemmingsplan en alle andere criteria van beeldkwaliteiten in de welstandsnota die gehanteerd worden bij toetsing door welstand, landschapsinrichting en dergelijke.

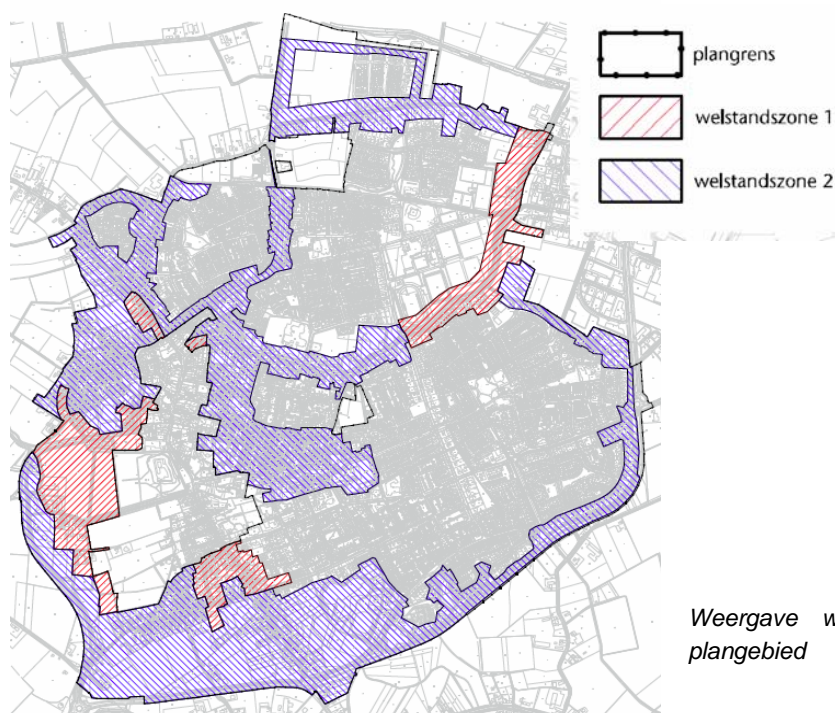
De welstandsnota bestaat uit de volgende onderdelen:

- algemene beschrijving van het gebied als inleiding;
- zoning, dat wil zeggen indeling van het plangebied in zones van intensiteit van plantoetsing;
- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

De plangebieden van de diverse ontwikkelingslocaties ressorteren onder diverse beeldkwaliteitplannen. Deze gelden als onderdeel van de welstandsnota. De beeldkwaliteitplannen omvatten:

- inventarisatie van bestaande kwaliteiten en soms van ontbrekende kwaliteiten;
- toetsingscriteria en te handhaven waarden bij ruimtelijke veranderingen.

Op 24 januari 2006 is de Gereedschapskist Gemert-Bakel vastgesteld. Daarin zijn uitgangspunten voor de afbouw van Dorpsranden nader geformuleerd. Ook geldt voor het plangebied een beeldkwaliteitplan waarin welstandszones zijn opgenomen. In het plandeel Doonheide-Lieve Vrouwesteeg en de overige dorpsranden is gekozen voor een gedifferentieerde regeling door middel van aanduidingen. Hiermee wordt de stedenbouwkundig gewenste openheid van de dorpsranden zoveel als mogelijk gewaarborgd. Om deze reden vallen die plandelen binnen de welstandszone zoals deze op grond van de welstandsnota en het daarmee samenhangende beeldkwaliteitplan is bepaald. In onderhavig bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met dit beeldkwaliteitplan dat immers van toepassing blijft.



*Weergave welstandszones binnen plangebied*

#### 2.4.5 Sociale veiligheid

In het plan wordt rekening gehouden met het aspect 'sociale veiligheid'. Ontsluitingen aan de achterzijde van woningen buiten het zicht zullen, voor zover dat gezien de bestaande situatie mogelijk is, vermeden worden. Uitgangspunt hierbij is het politiekeurmerk Veilig Wonen wat betreft de aspecten bouwhoogte en schaal, langzaam verkeer, verkaveling en groen.

#### 2.4.6 Duurzaam bouwen

In 1996 werd het Nationaal Pakket Duurzaam Bouwen Woningbouw uitgebracht. Dit pakket omvat een pakket maatregelen voor nieuwbouw van woningen. De raad van de voormalige gemeente Gemert heeft op 26 september 1996 de 'Leidraad Duurzaam Bouwen in Gemert' vastgesteld. De gemeente Gemert-Bakel toetst bouwplannen aan deze leidraad.

#### 2.4.7 Rood met groen

In de Verordening Ruimte van Noord-Brabant 2011 staat beschreven, dat wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied (= Rood met groen koppeling). Hierbij gaat het om die gebieden die op grond van de Verordening ruimte van Noord-Brabant 2011 zijn aangewezen als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

De gemeente Gemert-Bakel geeft al enige tijd invulling aan de rood met groen koppeling door middel van een groenfonds. Op dit moment reserveert de gemeente Gemert-Bakel via de bijdrage aan het Fonds Bovenwijkse Voorzieningen – in de grondprijs – voor iedere m<sup>2</sup> die verkocht wordt, een bedrag van €0,91 voor het groenfonds.

Het begrip bovenwijkse voorziening kan als volgt worden omschreven: *'een voorziening, die van nut is voor het exploitatiegebied en voor één of meer andere (exploitatie)gebieden'*.

Om zo goed mogelijk te kunnen beoordelen of een voorziening als een bovenwijkse voorziening valt aan te merken zijn een aantal, op de weergegeven definitie gebaseerde, toetsingscriteria benoemd:

1. Er moet sprake zijn van een nieuwe voorziening of het aanpassen van een bestaande voorziening. Het moet gaan om een relatief forse ingreep; niet om bijvoorbeeld een eenvoudige, regulier onderhoud en verfraaiing betreffende, herinrichting van bijvoorbeeld een bestaand kruispunt.
2. De realisering c.q. verbetering van deze voorziening moet samenhangen met functieverandering van een of meerdere gebieden en/of (een) ruimtelijke ontwikkeling(en) in de gemeente.
3. De voorziening moet noodzakelijk zijn. Het mag niet gaan om een al langer gewenste verbetering, die toch al –los van het gestelde onder 2- nodig was.
4. De voorziening moet het nut van één exploitatiegebied overstijgen. Meerdere plangebieden moeten dus profijt hebben van de voorziening.

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is een opsomming opgenomen van de verhaalbare kosten via het exploitatieplan, de zogenaamde kostensoortenlijst.

Het hiervoor beschreven groenfonds wordt ingezet voor de realisering van 'stepping stones'. Jaarlijks is circa € 15.000,- uit het groenfonds beschikbaar voor kleine aankopen. Naast het reserveren van financiën is het beleid in het stedelijk gebied gericht op:

- kwaliteitsverbetering in de vorm van het creëren van geleidelijke overgangen van uitbreidingen naar het buitengebied, rekening houdend met de cultuurhistorische identiteiten van het gebied;
- het ontwikkelen en uitvoeren van het beeldkwaliteitplan op basis van de welstandsnota.

Het onderhavige plan voorziet slechts in incidentele gevallen door middel van flexibiliteitsbepalingen in de schepping van nieuwe bouwlocaties op basis waarvan de genoemde regeling van toepassing is. Separate planprocedures (wijzigingsplan of uitwerkingsplan) dienen hiervoor te worden gevolgd.

#### 2.4.8 Groenbeleid

In het groenbeleidsplan '7 Kernen in het groen' staat het belang dat de gemeente hecht aan goede groenvoorziening beschreven. Een goede groenvoorziening versterkt het landschappelijke Brabantse karakter, is milieuvriendelijk en draagt bij aan duurzame instandhouding van groene elementen met name bomen. Groenvoorzieningen moeten ruimte geven aan spelen, aan waterretentie en aan de mogelijkheden voor natuurbeleving in de stedelijke leefomgeving. Het plan HOOR: Handboek Ontwerp Openbare Ruimte geeft regels voor ontwerp in de bestemmingen verkeer, verkeer - verblijfsgebied, groen, natuur, bos en water zodat functies van deze bestemmingen elkaar optimaal ondersteunen. De regels van het onderhavige bestemmingsplan bieden binnen de bestemmingen ruimte voor optimalisering van het gebruik zonder dat daarvoor vertragende planologische procedures voor behoeven te worden doorlopen.

#### 2.4.9 Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water stimuleert (en eist in sommige gevallen) integratie van beleidsplannen en maatregelen die kunnen bijdragen tot verbetering van de waterkwaliteit. De aandacht dient uit te gaan naar een samenhang tussen water en de ruimtelijke ontwikkeling. De Kaderrichtlijn water heeft op gemeentelijk niveau haar uitwerking in een Maatregelenplan (2008). Dit Maatregelenplan is gezamenlijk bevestigd in het Stroomgebiedbeheerplan Aa en Maas (22/12/2009).

Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Hierin zijn een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven. De benoemde streefbeelden zijn:

1. *Water als (mede)ordenend principe*. Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren;
2. *Water vasthouden*. Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zonodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders;

3. *Waterkwaliteit*;
4. *Waterketen*. De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel) water met afvalwater plaatsvindt;
5. *Landschap, natuur en recreatie*. Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingzone dient optimaal als zodanig ingericht te worden.
6. *Beperken van wateroverlast*;
7. *De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving*. Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden.
8. *Betrokkenheid*. Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

Het onderhavige plan is een beheersplan dat voorziet in de actualisatie van de bestaande situatie. Daarin zijn naast alle vigerende bestemmingsplannen als ontwikkelingsplannen alsmede de verleende vrijstellingen c.q. ontheffingen in het plangebied meegenomen. In deze procedures is het aspect water nauw aan de hand van rijks-, provinciaal- als gemeentelijk beleid meegenomen c.q. aandacht daaraan besteed.

Om maatregelen ter (verdere) voorkoming van wateroverlast in de kern van Gemert te voorkomen is in alle relevante bestemmingen in de bestemmingsomschrijving het aspect 'waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen' opgenomen. Daarmee kunnen die voorzieningen worden getroffen c.q. die werken worden uitgevoerd zoals deze op grond van het Waterplan Gemert-Bakel, het gemeentelijk rioleringsplan en het stroomgebiedbeheerplan van Aa en Maas noodzakelijk zijn zonder dat daarvoor verdragende planologische procedures behoeven te worden doorlopen. In 2011 wordt het waterplan en het gemeentelijk rioleringsplan geactualiseerd in de vorm van een nieuw gemeentelijk watertakenplan waarin alle watertaken en maatregelen worden opgenomen.

#### 2.4.10 Beleidslijn antennes en zendmasten

Op 27 januari 2000 is door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de beleidslijn inzake antennes en zendmasten voor mobiele telefonie gewijzigd vastgesteld. Hierin staan de stappen die moeten worden uitgevoerd bij een verzoek tot plaatsing van een antenne c.q. zendmast voor mobiele telefonie. Van belang is het aantonen van de noodzaak van de antenne c.q. zendmast in verband met de vereiste dekking om mobiel telefoonverkeer binnen de gemeente en de directe omgeving mogelijk te maken, de locatie van de antenne ten opzichte van de omliggende bebouwing en de inpassing in de omgeving. Deze beleidslijn is als bijlage in de toelichting opgenomen.

#### 2.4.11 Prostitutiebeleid

Op 31 augustus 2000 is de Nota Prostitutiebeleid Gemert-Bakel vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De nota bevat een weergave van de gevolgen van de wetswijziging tot opheffing van het algemeen bordeelverbod per 1 oktober 2000 en de regulering en beheersing van de exploitatie van prostitutie.



Op dit moment is geen seksinrichting in de gemeente gevestigd. Gelet op het karakter van de gemeente Gemert-Bakel als plattelandsgemeente heeft de gemeenteraad het aantal seksinrichtingen en escortbedrijven op grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel beperkt tot één. Verstoring van de openbare orde en veiligheid, aantasting van het woon- en leefklimaat en toename van overlast en criminaliteit wordt hiermee zoveel mogelijk voorkomen. Op grond van de nota is een dergelijk bedrijf enkel buiten de bebouwde kom toegestaan, mits dit planologisch mogelijk is en exploitant in bezit is van een vergunning. In de regels zijn seksinrichtingen binnen het plangebied gelet op het voorgaande uitgesloten.



### 3 BESTAANDE SITUATIE

#### 3.1 Historische ontwikkeling

##### 3.1.1 Ruimtelijke structuur

Gemert is ontstaan op de grens van hoger en laaggelegen gronden. De hoge en droge gronden waren in gebruik voor akkerbouw, de lage en natte gronden voor veeteelt. De bebouwing in Gemert is begonnen als lintbebouwing langs de route Oudestraat - Binderseind - Ridderplein - Kerkstraat - Nieuwstraat - Kruiseind - Pandelaar. Aftakkingen op deze route ontstonden richting de dorpen Handel, Erp, Beek en Donk en Bakel. Het kasteel en de kerk vormden de dragers van de oude bebouwingsstructuur.

Verdere ontwikkeling van de kern vond in eerste instantie op een organische wijze plaats. Eerst werd het lint afgebouwd en vervolgens de dwars hierop gelegen straten zoals de Deel en de Molenstraat. Op deze wijze groeide Gemert tot de eerste planmatige ontwikkeling in de jaren '30. Dit was de wijk Molenakkers, gevolgd door de wijken Berglaren en Oliekelder tot in de jaren '50. In de jaren '60 is de wijk Molenbroek ontwikkeld volgens de inmiddels beroemde en beruchte uitgangspunten uit die tijd. In de jaren '70, '80 en '90 zijn de wijken Paashoef, Schoorswinkel en Breukrand ontwikkeld.

Na de eeuwwisseling is het woongebied Doonheide tot ontwikkeling gekomen en zijn nog agrarische gebruikte gronden binnen het woongebied Paashoef, zoals de plangebieden Groeskuilen en Ripsoever, tot woonwijken getransformeerd. Dit geldt ook voor de voormalige bedrijfslocaties aan het Kruiseind. Daarnaast zijn rondom het centrum van Gemert aan de Kapelaanstraat het woonzorgcomplex Ruijschenberg, de appartementsgebouwen Mariënborg en Nieuwe Biezen en een appartementencomplex aan de Vicaris van den Asdockstraat gerealiseerd.

De ruimtelijke structuur van Gemert is A-centrisch. Het hart van de kern ligt aan de Westrand met de woongebieden hoofdzakelijk aan de noord- en oostzijde daarvan. De woongebieden zijn op te delen in wijken welke op hun beurt door de wijkontsluitingswegen opgedeeld worden in buurten. De diverse te onderscheiden buurten beschikken over een eigen identiteit. Wanneer echter op het schaalniveau van de hele bebouwde kom gekeken wordt is de ruimtelijke structuur van de wijken en buurten verrassend homogeen. Wel bestaan er onderlinge verschillen als gevolg van veranderende stedenbouwkundige inzichten in de loop van de jaren. In elke woonbuurt komen vrijstaande, halfvrijstaande en aaneengebouwde woningen voor. Gestapelde woningen komen slechts incidenteel voor en bestaan uit slechts een naar verhouding gering aantal woonlagen. De verdeling van andere functies dan wonen over het plangebied is zeer verspreid met een licht verhoogde concentratie in de oude wijken Molenakker, Berglaren en Oliekelder. Naast het hart van Gemert zijn twee kleine nevent centra te herkennen. De eerste is de omgeving van het St. Gerardusplein waar rond de kerk St. Gerardus Marjella nu tevens bibliotheek diverse detailhandelsvestigingen aanwezig zijn. De tweede concentratie betreft kleine winkelcentra aan de Kapelaanstraat en het Pastoor Poellplein. Ook maatschappelijke voorzieningen komen verspreid over de gehele kom voor. Een zekere mate van concentratie is waar te nemen aan de noordzijde van de route naar Handel zoals de Willem de Haasstraat en de St. Annastraat waar zich een drietal scholen, een

activiteitencentrum en een sportieve en recreatieve voorziening bevinden. Een tweede concentratie hoofdzakelijk in de vorm van onderwijsvoorzieningen bevindt zich aan de Churchillaan, de Stroom en de St.Josephstraat. De groenstructuur wordt gevormd door de met lanen en hagen beplante hoofdwegenstructuur. Ook de typische ligging van het park rondom het kasteel die directe aansluiting heeft op het buitengebied is kenmerkend. De parken in het dorp zijn alle verbonden met de al dan niet voormalige waterstructuren. Dit samenspel tussen plantsoenen, parken, speelvelden en laanbeplanting. Privégroen kan een rol spelen wanneer deze voldoende omvang heeft en beleefd kan worden vanaf de openbare ruimte.

De oude wijken Molenakker, Berglaren en Oliekelder kennen voor zover deze niet onlangs zijn geherstructureerd geen grotere groenlocaties. Het openbare groen in de vorm van plantsoenen is zeer versnipperd. Plaatselijk draagt dit wel bij tot de groene beleving van de wijken, maar het speelt geen rol in de groenstructuur van Gemert.

In de latere wijken (Molenbroek, Paashoef en Doonheide) zijn wel grote openbare groenelementen in het stedenbouwkundig ontwerp opgenomen. Een groot deel daarvan staat in directe verbinding met het buitengebied, waardoor deze niet alleen structuurbepalend zijn, maar ook van ecologisch belang.

In dit kader dient ook de voormalige loop van De Rips genoemd te worden. Deze waterloop loopt voor het grootste deel door een smalle groenstrook en daar waar De Rips de oude lint kruist is de waterloop uit het straatbeeld verdwenen. De Molenbroekse Loop ligt gedeeltelijk langs de noordrand van de bebouwde kom en tussen de woongebieden Doonheide en Molenbroek. Deze waterloop is met behulp van een ruime groenstrook c.q. ecologische verbindingzone ingepast in de rand van de bebouwde kom. De Molenbroekse Loop komt bij Paashoef de kom echt in en sluit bij de Slenk aan op de nieuwe loop van De Rips. De Peelse Loop met de daarbij behorende ecologische verbindingzone vormt de noordelijke begrenzing van de wijk Doonheide.

Daarnaast zijn de straten voor grote delen voorzien van laanbeplanting. Hierdoor vormen de bomenrijen een belangrijk structuurbepalend element. Dit geldt met name voor de bomen die de verkeersgebieden begeleiden en deze daardoor in de beleving van de weggebruiker benadrukken. Daarnaast is de laanbeplanting van belang voor de wijken Molenakkers, Berglaren en Oliekelder. In deze wijken zijn de bomen de dragers van de groene structuur als gevolg van het gebrek aan groenvoorzieningen van enige omvang in deze woongebieden.

### 3.1.2 Functionele structuur

De belangrijkste functie van het plangebied is wonen. In het gebied komen echter ook andere functies voor. De van het wonen afwijkende functies komen, zoals gezegd, zeer verspreid door het plangebied voor.

Aangetroffen worden detailhandel, bedrijven waaronder een geluidszoneringsplichtige inrichting, horeca, kleinschalige kantoren, sport en recreatieve voorzieningen en maatschappelijke voorzieningen. Deze laatste kan opgesplitst worden in sociaal-culturele voorzieningen (onder andere bibliotheek, activiteitencentrum en dergelijke), sociaal-medische voorzieningen (tandartsenpraktijken en dergelijke), religieuze voorzieningen (kerken), onderwijsvoorzieningen en overheidsvoorzieningen. Voor alle van het wonen afwijkende

functies geldt dat deze niet tot last mogen komen van het wonen. Overlast voor het woonmilieu is hoofdzakelijk een risico bij bepaalde bedrijven en horeca. De Wet Milieubeheer is het aangewezen middel om dit onderwerp te regelen. Daar het doel van het onderhavige bestemmingsplan het conserveren van het huidige gebruik en bebouwing is, zijn alle bestaande functies positief bestemd.

Bij het toewijzen van bestemmingen is de schaal en aard van de activiteit bepalend geweest. Activiteiten die gecombineerd zijn met wonen zijn zoveel als mogelijk opgenomen in de bestemming 'Wonen', op voorwaarde dat de aard en schaal van de afwijkende activiteit dit toelaat. Deze activiteiten zijn als zodanig door middel van een aanduiding op de verbeelding bepaald met de restrictie dat het gaat om bestaande activiteiten. Op deze wijze kan het gebruik van deze bouwwerken zonder bezwaar weer terug naar 'puur' woongebruik. Alle overige activiteiten zijn voorzien van een op de functie afgestemde bestemming. Het veranderen van het gebruik van deze gronden vergt een nadere planologische afweging.

### 3.2 Cultuurhistorie

Ten behoeve van het aspect cultuurhistorie zijn de vigerende bestemmingsplannen en de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie geraadpleegd. Gemert maakt deel uit van de cultuurhistorische occupatiezone. Ten westen van de aanwezige Peelrandbreuk zijn dekzandruggen gevormd. Deze zone heeft de mens als eerste in cultuur gebracht. Hier zijn de kernen Handel, Gemert, De Mortel, Bakel en Milheeze te vinden.

Binnen het plangebied zijn in cultuurhistorische zin waardevolle bouwwerken in de vorm van gemeentelijke en Rijksmonumenten en beeldbepalende panden gelegen. De Rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten en beeldbepalende panden zijn op de verbeelding nader aangeduid. De bescherming van de Rijksmonumenten vindt plaats op basis van de Monumentenwet c.q. de Wet op de Archeologische Monumentenzorg. De gemeentelijke monumenten worden beschermd op basis van de gemeentelijke monumentenverordening. De beeldbepalende panden worden beschermd door dit bestemmingsplan.

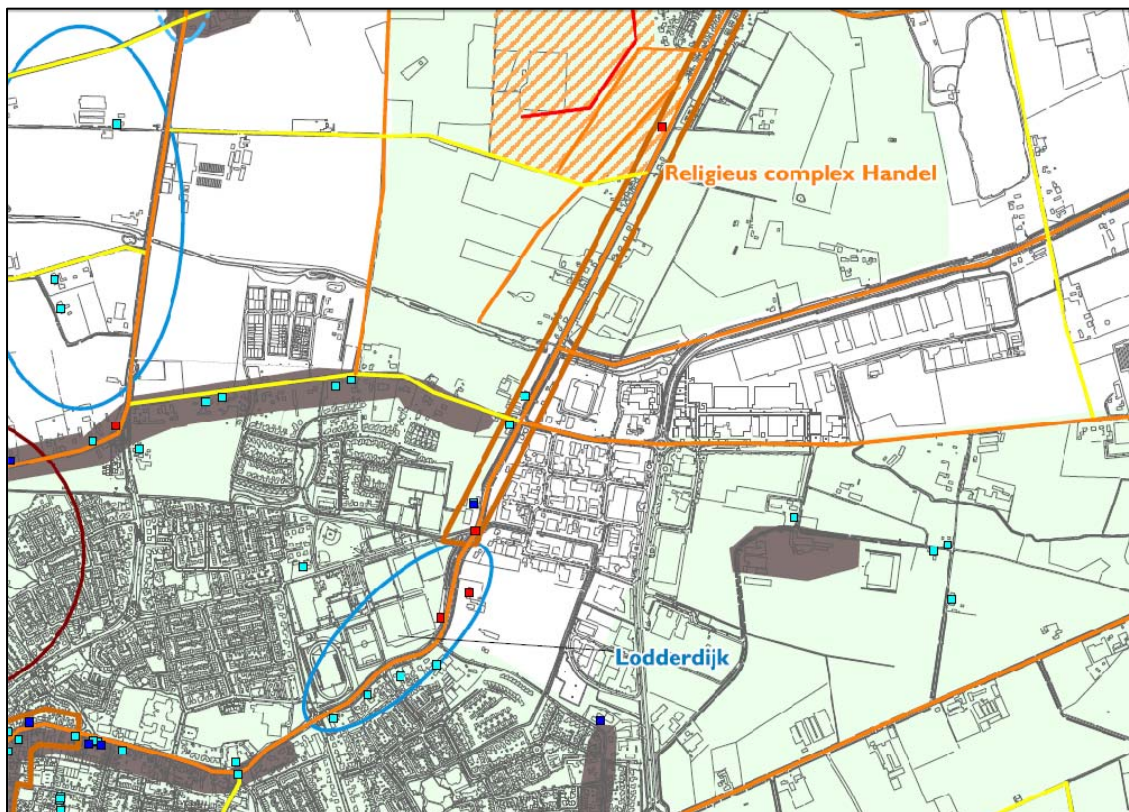
De bescherming van de gebouwen is in de bestemmingen waar relevant opgenomen waarin het behoud, bescherming en herstel van de monumentale en/of cultuurhistorische waarden nader is geregeld. In deze bestemmingen is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen, zodat deze bouwwerken niet zondermeer gesloopt kunnen worden. Sloop kan pas plaatsvinden als er nieuwbouw terug plaats vindt. Daarmee is het behoud van deze waardevolle bouwwerken zoveel als mogelijk gegarandeerd. Als bijlage is een overzichtsjijst opgenomen met de beschermde bouwwerken.

In het plangebied ligt ook de cultuurhistorisch waardevolle Lodderdijk. De Lodderdijk is een meanderende weg langs oude akkers, bolle akkers, een zandwelling, monumentale bomen en een monumentale bomenrij. Bijzonder aan de Lodderdijk is de historische gaafheid van het lint met her en der langgevelboerderijen en open akkers. Aan de Lodderdijk staan monumentale en beeldbepalende panden. De Lodderdijk 33 en 35 genieten rijksbescherming. Lodderdijk 24/26 is een gemeentelijk monument en Lodderdijk 13, 15, 21 en 38 zijn beeldbepalende panden.

In het verleden is verdere verdichting van het lint aan de orde geweest. Zo is er sprake van verdichting vanaf de Burgemeester de Bekkerlaan tot aan Groeskuilen en is er vanaf de

Scheiweg tot op ca. 40 vanaf de Lodderdijk een bedrijventerrein opgericht. Desondanks is daarmee het lint redelijk ongeschonden gebleven en is in ieder geval de Lodderdijk nog volledig intact.

Het tracé tussen de Burgemeester de Bekkerlaan en de Lodderdijk is slechts aan de zuidzijde bebouwd. Aan de noordzijde ligt het sportpark. Ten behoeve van behoud van het huidige profiel en de functie van de Lodderdijk wordt voor de zuidzijde van de Lodderdijk een 100-meter bebouwingsvrije grens gehandhaafd. Kleinschalige ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk. Te denken valt aan incidentele woningbouw. Dergelijke ontwikkelingen dienen te allen tijde binnen de context te passen (langhuistypologie).



*Uitsnede erfgoedkaart met weergave historische bebouwing en aangeduid Lodderdijk*

In het plangebied liggen enkele agrarische gronden die cultuurhistorisch waardevol zijn. Deze gronden zijn met name waardevol door het cultuurhistorisch patroon met onder andere kenmerken als het aanwezige reliëf (vaak bolle vorm), hoge ligging ten opzichte van de omgeving en een dikke eerdlaag. De historisch gegroeide relatie tussen de informeel geplaatste bebouwing en de openheid van de oude akker is als ensemble cultuurhistorisch bijzonder waardevol. Deze gronden zijn ter plaatse aangeduid als zijnde 'specifieke vorm van agrarisch – oude akker'. Beschermingsmaatregelen worden genomen door middel van een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en bouwwerken.

Tenslotte is in onderhavig plan aandacht besteed aan twee molens. Het betreft de molen De Bijenkorf aan de Elding en de molen De Volksvriend aan het Zuid-om. Beide molens hebben een molenbiotoop. Een molenbiotoop is de gehele omgeving van de op de verbeelding aangeduide molen binnen een straal van 400 meter rond de molenromp.

Binnen de straal van 400 meter moet voorkomen worden dat de windvang van de molen wordt aangetast. Gestreefd wordt naar het behoud van het functioneren van de molen als maalwerktuig en als monument. Bij eventuele bouwplannen binnen de op de verbeelding aangeduide molenbiotoop dient een berekening te worden gemaakt om te bepalen of de hoogte van het bouwwerk geen negatieve invloed heeft op de windvang c.q. het functioneren van de molen. Een molenbiotoop bestaat uit twee cirkels, één met een straal van 100 meter rond de molen, en één met een straal van 400 meter rond de molen. In de eerste cirkel geldt een maximale bouwhoogte van de molenbelt.

#### *Nadere uitleg molenbiotoop De Bijenkorf*

In het geval van De Bijenkorf bedraagt de bouwhoogte tot maximaal 100 meter van de molenbelt 3,9 meter.

In de cirkel daarom heen, dus op een afstand van 100 tot 400 meter, geldt een formule waarmee de maximale bouwhoogte mee wordt berekend. De formule is als volgt:

$$(\text{afstand tot de molen} / 140)^1 + (0,2 * \text{askophoogte})^2$$

Noot 1: Voor open gebied bedraagt dit getal 140; voor ruw en gesloten gebied bedraagt de waarde 75 respectievelijk 50.

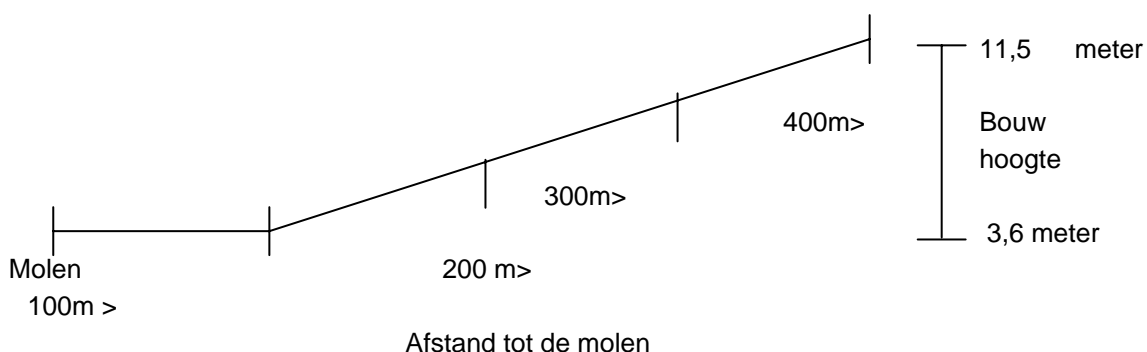
Noot 2: De askophoogte is de hoogte waarop de wieken zijn bevestigd, gemeten vanaf het peil.

Voor De Bijenkorf is de formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 75) + 3,52$

#### *Nadere uitleg molenbiotoop De Volksvriend*

In het geval van De Volksvriend bedraagt de bouwhoogte tot maximaal 100 meter van de molenbelt 3,6 meter. In de cirkel daarom heen, dus op een afstand van 100 tot 400 meter, geldt de formule:  $(\text{afstand tot de molen} / 50) + 3,47$

#### *Voorbeeld De Volksvriend*



In bovenstaand schema staat een schematische weergave van de maximale bouwhoogte, als de maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan (of de paraplunota) hoger zijn. Als de maximale hoogte (bijvoorbeeld van een bijgebouw) is vastgelegd in een bestemmingsplan, en deze is lager dan de uitkomst van de formule, dan is deze leidend.

Wanneer iemand iets wil bouwen, en de locatie ligt op 250 meter van de molen, dan mag hij maximaal tot een hoogte van 8,47 meter bouwen ( $((250/50) + 3,47)$ ). Als het om een bijgebouw gaat, dan staat er in de bestemmingsplan regels dat deze maximaal  $4/5^e$  van de hoogte van het hoofdgebouw mag zijn. Als het hoofdgebouw dus 10 meter is, mag dit bijgebouw, ongeacht de uitkomst van de formule, 8 meter mag zijn.

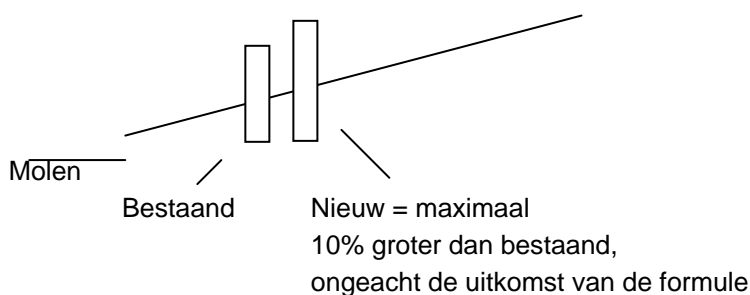
#### *Uitzonderingen*

##### Sloop en nieuwbouw.

Bestaande gebouwen voldoen veelal niet aan de regels, bijvoorbeeld de hoge loods naast de molen. Om eigenaren van bestaande gebouwen niet onevenredig hard te straffen is bepaald dat bij sloop een gebouw van dezelfde hoogte mag worden terug gebouwd. De biotoop gaat dus uit van handhaving van de bestaande situatie.

##### Nieuwbouw

Wanneer iemand wil bouwen, en er staat tussen de te bebouwen plek en de molen al een bouwwerk wat hoger is dan de uitkomst van de formule, dan geldt dat hij maximaal 10% groter mag bouwen dan het bestaande bouwwerk wat er tussen staat (mits het bestemmingsplan dit toelaat).



### **3.3 Archeologie**

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem.

Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

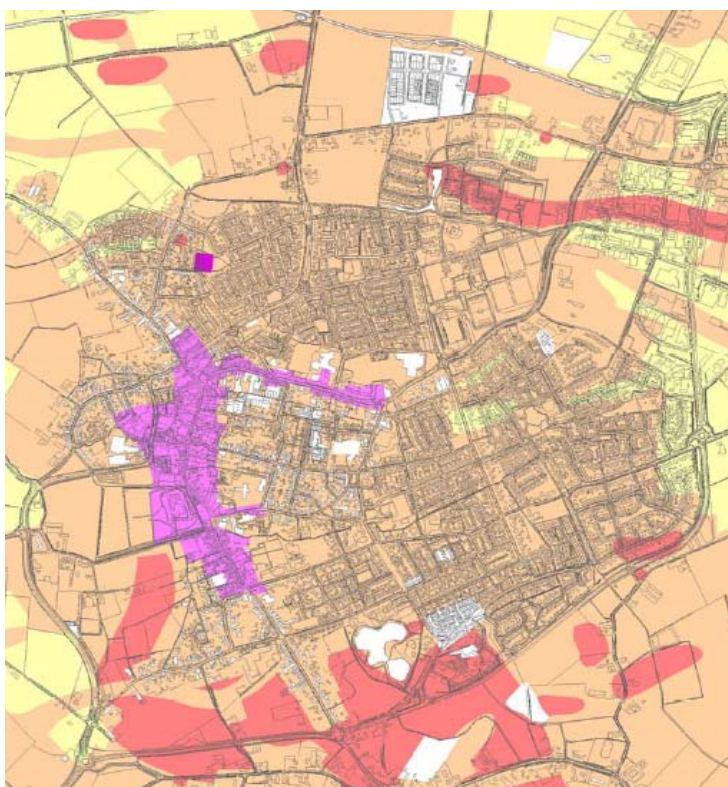
- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de merplichtige activiteiten en ontgroningen.



- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart. Indien dit beleid nog niet voorhanden is, kan teruggevallen worden op de provinciale richtlijnen zoals verwoord in de uitvoeringsnotitie Zorgen voor Archeologisch Erfgoed.

De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologie beleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

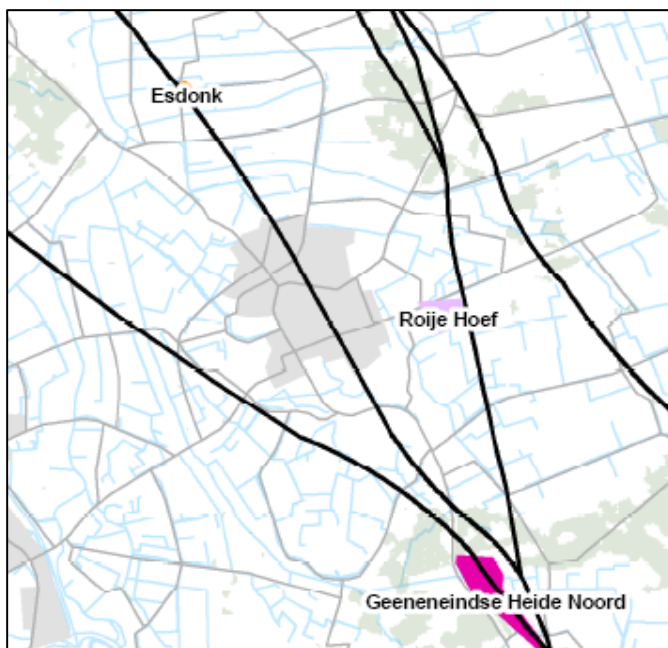


*Uitsnede archeologische beleidskaart.*

De gemeentelijke kaart is tot stand gekomen op basis van recente onderzoeken van archeologische waarden en verwachtingen en is daardoor recenter en meer gedetailleerd.

Op grond van de gemeentelijke archeologie beleidskaart vallen delen van het plangebied in gebieden met een archeologische waarde (cat.2), gebieden met een hoge archeologische verwachting dorpskern (cat. 3), gebieden met een hoge archeologische verwachting (cat. 4) en met een middelhoge archeologische verwachting (cat. 5). Locaties met een monumentale status zijn beschermd in categorie 1. Deze categorie ligt echter niet in het plangebied. Gronden met een lage verwachtingswaarde (cat. 6) liggen ook in het plangebied. Deze gronden hebben echter geen noodzaak tot verkennend onderzoek. Derhalve is geen beschermende maatregel in de regels opgenomen. Gronden zonder verwachtingswaarde (cat. 7) liggen ook in het plangebied. Het gaat om die gronden die reeds bebouwd zijn met woningen en andere gebouwen en waar de gronden dusdanig zijn geroerd dat enige archeologische waarde niet meer aanwezig is.

Ter bescherming van de archeologische waarden (cat. 2 tot en met cat. 5.) zijn in het plan 4 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen. Dit betekent dat alvorens grondbewerkingen dieper dan 40 cm onder het maaiveld plaatsvinden, een archeologisch onderzoek moet plaatsvinden. Daarmee is het behoud van archeologische waarden zoveel als mogelijk veilig gesteld. In de hierboven weergegeven afbeelding is de gemeentelijke archeologie beleidskaart voor de kern van Gemert zichtbaar. Als bijlage is aan onderhavige toelichting de handleiding met bijbehorend stroomschema behorende bij de archeologische beleidskaart toegevoegd.



#### Legenda

##### Wijstgebieden inventarisatie 2006

##### Klasse

- A1 (zichtbare breuk, kwel aan maaiveld)
- A2 (zichtbare breuk, kwel in sloten)
- C1 (onzichtbare breuk, kwel aan maaiveld)
- C2 (onzichtbare breuk, kwel in sloten)
- D (wijst in stedelijk gebied)

— Breuken

••• Mogelijke infiltratie gebieden wijst

→ Richting grondwaterstroming bij intrekgebied

--- Mogelijk gerelateerde wijstgebieden

— Wegen

Noot: Onzekere wijstgebieden zijn aangeduid met een vraagteken in de gebiedsnaam: bijvoorbeeld: "?? Knokerd\_b ??"

■ Bos

■ Bebouwing

▭ Waterschapsgrens 2006

▭ Grens voormalig Aa en Maaskant waterschap

— Watergangen

*Uitsnede kaart met weergave Peelrandbreuk en nevenbreuken. De Peelrandbreuk loopt door de kern Gemert vanuit het noorden naar het zuiden.*

### **3.4 Water en de Peelrandbreuk**

In het plangebied komt de Peelrandbreuk voor die het dorp Gemert van zuid naar noord doorsnijdt. In de diepere bodem zijn de lagen gebroken en ten opzichte van elkaar verschoven. Grondwater kan de breuk niet gemakkelijk passeren. Dat betekent er verschillen in grondwaterstand optreden aan weerszijden van de breuk. Aan de oostzijde van de breuk staat het grondwater hoger dan aan de westzijde. De Peelrandbreuk bestaat uit één zeer diepe breuk met een stelsel van nevenbreuken erom heen. Vooral ten oosten van de Peelrandbreuk zijn veel kleinere breuken. In de bovengrond is niet goed te zien waar de breuken lopen. In bijgevoegde kaart is aangegeven waar de grootste en op dit moment bekende breuken lopen. Deze kaart moet worden beschouwd als signaalfunctie voor het bouwen van gebouwen aan deze zijde van de breuk. Het breukensysteem kenmerkt zich door sterk wisselende grondwaterstanden op kleine afstand met ijzerrijke grondwaterstromen onder druk. Hierdoor kan het bouwen van een kelder in de ondergrond extra technische voorzieningen vragen. Gedegen onderzoek naar de grondwaterstanden bij ruimtelijke ontwikkeling is dan ook noodzakelijk.



## 4 ONTWIKKELINGEN

### 4.1 Actualisatie bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan is een conserverend plan waarin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Uitgangspunt daarbij is het vigerende bestemmingsplan “Woongebied Gemert” maar ook andere vigerende bestemmingsplannen zoals deze in hoofdstuk 1 onder 1.3 zijn genoemd.

#### 4.1.1 Recente ontwikkelingen

In dit plan zijn de ontwikkelingen sedert de inwerkingtreding van de geldende bestemmingsplannen meegenomen. Over het algemeen zijn dit ruimtelijke ontwikkelingen c.q. bouwplannen die door toepassing van vrijstelling op grond van artikel 19 van de (oude) WRO zijn gerealiseerd.

In het plan zijn ook de volgende ontwikkelingen verwerkt:

- de actualisatie van het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk en sectoraal beleid zoals het beleid uit de provinciale structuurvisie en verordening, het gemeentelijk sectoraal beleid inzake de molenbiotoop, archeologie, geurhinder, akoestiek en industrielawaai (Wolfsveld);
- de wijzigingen naar aanleiding van de invoering van de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);
- de juridische regeling uit het Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding, zie 4.2;
- de regeling van de Welstandsnota 2008 en regeling dorpsranden;
- het bestemmingsplan Doonheide - Onze Lieve Vrouwesteeg/ Elsendorpsweg Noord;
- de bestemmingsplanregels zijn aangescherpt, waarbij in het plan de algemene afwijkingsregel inzake de 10%-regeling niet meer is opgenomen. Daarnaast is in het plan de afwijkingsprocedure ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen niet meer opgenomen. Zie hoofdstuk 6;
- in het plan zijn vijf concrete ontwikkellocaties verwerkt, zie 4.3.

Daarmee is het planologisch-juridisch regime voor de gehele kern van Gemert geactualiseerd.

#### 4.1.2 Bestemmingsplan Stedelijk gebied Gemert-Bakel

De recent ingediende projecten en/of bouwplannen, waarover door burgemeester en wethouders een principebesluit is genomen, zijn in de vorm van de deelplannen 1 tot en met 3 in het bestemmingsplan ‘Stedelijke gebieden Gemert-Bakel- herziening oktober 2010’ in het kader van de halfjaarlijkse herzieningen model Gemert-Bakel meegenomen. Het gaat hierbij om ontwikkelingen in het gebied Oliemolen aan de Molenakkerstraat, waar tot voor enige jaren het bedrijf Verhagen Ramen was gevestigd, en locaties met betrekking tot de bouw van een woning aan de Heuvel en De Haag.

Dit bestemmingsplan heeft inmiddels de wettelijke procedure doorlopen en is op 15 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld. Genoemde projecten en bouwplannen kunnen na het onherroepelijk van dit plan worden op basis daarvan worden vergund c.q. gerealiseerd. Deze zijn in het onderhavige plan meegenomen.

#### **4.2 Woninguitbreiding**

Op 18 september 2008 heeft de gemeenteraad het Paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008 vastgesteld. Dit plan bevat een duidelijke en integrale regeling voor aan- en bijgebouwen voor woningen in de stedelijke gebieden van de gemeente Gemert-Bakel. Daarmee zijn de verschillen in regelgeving voor de diverse woonkernen weggenomen. De regelgeving van dit paraplubestemmingsplan is in het onderhavige plan, weliswaar vertaald in de standaard SVBP2008, meegenomen.

#### **4.3 Ontwikkelingslocaties**

In onderhavig beheersplan zijn vijf locaties opgenomen die een ruimtelijke ontwikkeling inhouden. Het betreft de volgende locaties:

1. Doonheide ong. Bouw van twee woningen.
2. Groeskuilen 116 – 118. Toevoeging bedrijfsbestemming.
3. Groeskuilen ong. Bouw van twee woningen.
4. Grootmeesterstraat / Molenstraat 59 Legalisatie 1 woning. Uitwerkingsbevoegdheid opgenomen tot de bouw van maximaal 5 woningen
5. Prinses Irenestraat. Bouw van twee woningen.

Deze locaties krijgen een directe bestemming. De motivering dat er ter plaatse van de ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening is als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

#### **4.4 Uitwerkingsbevoegdheden**

In het plan is één locatie opgenomen als zijnde een uit te werken woonbestemming. Het gaat hier om de locatie Grootmeesterstraat / Molenstraat 59. Ter plaatse wordt ruimte geboden aan woningbouwontwikkeling waarbij ook ruimte is voor groenvoorzieningen, verkeersdoeleinden en verblijfsdoeleinden.

## 5 PLANOLOGISCH RELEVANTE MILIEUASPECTEN

### 5.1 Inleiding

In onderhavig hoofdstuk vindt een toetsing plaats aan de relevante milieuaspecten. Voor de vijf ontwikkelingslocaties wordt verwezen naar de in bijlage opgenomen ruimtelijke onderbouwing waar per ontwikkelingslocatie de toetsing aan de aspecten heeft plaatsgevonden.

### 5.2 Bodem

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Voor zover deze aan de orde zijn worden deze separaat in een herziening van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt en is in het kader daarvan een bodemonderzoek per locatie verplicht gesteld. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat onderzoek bodemkwaliteit plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

### 5.3 Luchtkwaliteit

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>. De norm voor fijnstof (PM<sub>10</sub>) moet uiterlijk in juni 2011 gehaald zijn en de norm voor NO<sub>2</sub> uiterlijk 1 januari 2015.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder

toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Voor de realisatie van woningen betekent dit dat bij projecten waarbij sprake is van één ontsluitingsweg er 1.500 of meer woningen gerealiseerd worden, middels een projectsaldering moet worden aangetoond dat voldaan kan worden aan de luchtkwaliteitseisen. Voor projecten waarbij sprake is van twee of meer ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, is een ondergrens 3.000 woningen van toepassing.

Op grond van dit plan worden geen nieuwe aan de woningvoorraad toe te voegen woningen gerealiseerd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat onderzoek luchtkwaliteit plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd. Het plan voldoet aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

## **5.4 Geluid**

### **5.4.1 Wegverkeerslawaa**

Volgens de Wet geluidhinder is het noodzakelijk dat er aandacht wordt besteed aan de akoestische situatie (bij nieuwe geluidgevoelige objecten). Voor wegen die deel (gaan) uitmaken van een 30 km-gebied geldt dat akoestisch onderzoek in principe niet uitgevoerd hoeft te worden. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB mag aan de gevel van geluidgevoelige objecten echter niet overschreden worden, tenzij door het college van burgemeester en wethouders een hogere grenswaarde is vastgesteld.

Akoestisch onderzoek is, in het kader van dit bestemmingsplan, derhalve in principe alleen noodzakelijk indien nieuwe geluidgevoelige ontwikkelingen direct worden toegestaan binnen de onderzoekszone (200 meter) van die wegen waarvoor een maximumsnelheid van 50 km/uur of meer geldt.

Binnen dit bestemmingsplan als hoofdzakelijk beheersplan worden op directe wijze geen nieuwe geluidgevoelige objecten (zoals woningen) gerealiseerd. Een akoestisch onderzoek is in het kader van dit plan niet nodig. Voor zover de bouw van geluidgevoelige objecten wel aan de orde is wordt separaat in een herziening van het bestemmingsplan per locatie wel een akoestisch onderzoek naar het wegverkeerslawaa noodzakelijk geacht. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat onderzoek wegverkeerslawaa plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

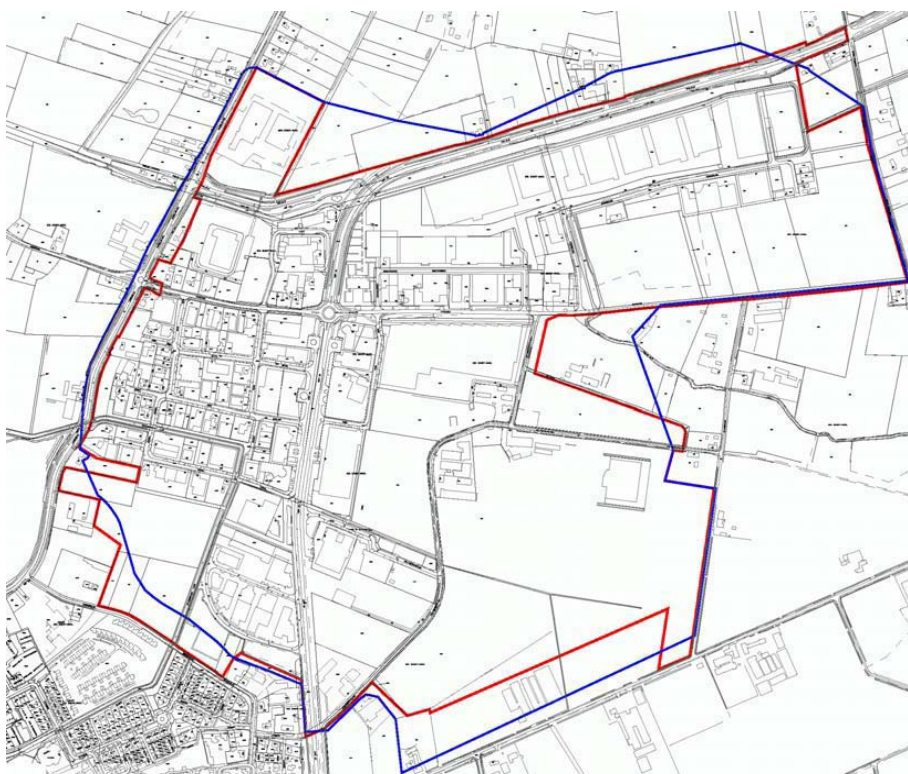
Voor de kom van Gemert heeft het bureau Goudappel en Coffeng in het kader van de planvoorbereiding wel een algemeen akoestisch onderzoek verricht. Met het onderzoek zijn de geluidscontouren van de hoofdwegen vastgesteld. De resultaten van dit onderzoek, dat zich heeft beperkt tot die wegen waar een maximumsnelheid van 50 km/h of meer geldt, zijn weergegeven op een waarschuwingskaart die als bijlage bij dit plan is gevoegd.



#### 5.4.2 Industrielawaai

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 13 april 2006 op grond van het facet bestemmingsplan 'Zone industrielawaai bedrijventerrein Wolfsveld' een geluidzone vastgesteld daar waar deze zone onder andere valt binnen het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan.

Door SRE Milieudienst is naar aanleiding van het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' en de daarmee samenhangende wijziging van de geluidzone een zoneringsonderzoek uitgevoerd. Door de vaststelling van het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" op 30 september 2010 is daarbij tevens de gewijzigde geluidzone vastgesteld. Op onderstaand kaartje is deze zone grens weergegeven.



*De nieuwe grens van het gezoneerde industrieterrein Wolfsveld (blauwe lijn) en de grens van het plangebied (rode lijn).*

Uit dit kaartje blijkt dat een gedeelte van de zonegrens in het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan is gelegen.

In principe dient de nieuwe zonegrens van het gezoneerde bedrijventerrein Wolfsveld als geheel planologisch-juridisch geregeld te worden. Vanuit praktische overwegingen en omdat de huidige wet daar niet in voorziet is er in overleg met de provincie Noord-Brabant voor gekozen om binnen het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" alleen het binnen de plangrens gelegen deel van de zonegrens te regelen en het resterende deel van de zonegrens in o.a. de herziening van het onderhavige bestemmingsplan. Deze zonegrens is als zodanig op de verbeelding aangeduid.

## 5.5 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied zijn uitsluitend bestaande bedrijven toegestaan welke voorkomen in milieucategorie 1, 2, 3.1 en 3.2 van de lijst van bedrijfsactiviteiten op basis van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG. Bedrijven ressorterend onder een zwaardere milieucategorie zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze bestaan en als zodanig zijn aangeduid.

## 5.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

### 5.6.1 Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de  $10^{-6}$  contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

### 5.6.2 Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

In de circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen is een verplichting tot verantwoording van het groepsrisico opgenomen. Dit houdt in dat over elke overschrijding van de oriëntatiewaarde van het groepsrisico of toename van het groepsrisico verantwoording moet worden afgelegd (de zogeheten verantwoordingsplicht).

Het betrokken bestuursorgaan moet, al dan niet in verband met de totstandkoming van een besluit, expliciet aangeven hoe de diverse factoren (waaronder zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) zijn beoordeeld en eventuele in aanmerking komende maatregelen, zijn afgewogen. Een belangrijk onderdeel van de verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

### 5.6.3 (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van minder dan of gelijk aan 1500 m<sup>2</sup>, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

### 5.6.4 Risicovolle activiteiten

In het plangebied komen een aantal objecten voor met een verhoogd risico ten aanzien van de externe veiligheid. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

- Boekelseweg 3 – tankstation met LPG;
- Burgemeester Rietmanstraat 12 – opslag vuurwerk;
- Zuid-om 45 – tankstation met LPG.

De desbetreffende gevarencontouren staan op de verbeelding van onderhavig plan nader aangeduid.

### 5.6.5 Wegverkeer

In de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen' wordt aangegeven dat binnen 200 meter van een weg het groepsrisico betrokken moet worden. De Oost-om en de Zuid-om zijn, als onderdeel van de provinciale weg N272, opgenomen in de circulaire provinciale wegen als een transportroute van gevaarlijke stoffen.

Gezien de aard van de N272 als ontsluitingsroute voor relatief kleine kernen, en de aard van de overige kernverbindingswegen mag ervan worden uitgegaan dat de hoeveelheid transport van gevaarlijke stoffen beperkt zal zijn. Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van de Oost-om en de Peeldijk, en andere genoemde wegen bestaan er naar verwachting vanuit het aspect externe veiligheid dan ook geen belemmeringen.

### 5.6.6 Buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleiding (Bevb).

Het onderliggende bestemmingsplan is consoliderend van aard én het bevat geen ontwikkelingen die effect hebben op de ongestoorde ligging van de aanwezige leidingen of de externe veiligheid. Derhalve is geen berekening noodzakelijk van de 'externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen' (uit: Handboek buisleiding in bestemmingsplannen, oktober 2010 ministerie Infrastructuur en Milieu). Wel geldt een onderzoek- / verantwoordingsplicht, waarbij onderzocht worden of er in de huidige situatie reeds een veilige situatie bestaat. Onderstaande toetsing voorziet in deze plicht:

- In het plangebied is één gasleiding aanwezig (diameter 6 inch, drukleiding 40 bar), gelegen aan De Hoef ongenummerd. Van deze leiding ligt slechts een klein deel in het bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011". Het overige deel valt in het bestemmingsplan "Buitengebied Gemert-Bakel". De leiding is in het plan opgenomen als dubbelbestemming 'Leiding – Gas';
- Binnen de bijbehorende 1%-letaliteitszone van 70 m zijn géén kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten aanwezig. Binnen deze zone is slechts één bestemming aanwezig. Dit

- betreft de bestemming 'Maatschappelijk' ten behoeve van een begraafplaats voor 1 persoon;
- Binnen het invloedsgebied zijn géén woningen gelegen. Daarnaast loopt er een weg door het invloedsgebied en is er 1 bedrijf aanwezig. Het is niet precies bekend om hoeveel personen het gaat die binnen het bedrijf verblijven. De verblijftijd van deze groep is in ieder geval zeer kort;
  - Zelfredzaamheid: ten aanzien van de zelfredzaamheid valt op te merken dat er in het invloedsgebied geen groepen voorkomen die als verminderd zelfredzaam kunnen worden aangemerkt. Daarnaast zijn er twee vluchtroutes (De Hoef en West-om) van de risicobron afgericht. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid zijn daarmee goed te noemen;
  - Ten aanzien van de bestrijdbaarheid geeft de lokale brandweer aan dat: 'het plangebied goed bereikbaar is voor hulpdiensten, er voldoende opstelplaatsen zijn voor de hulpdiensten en er in het plangebied voldoende bluswatervoorzieningen met voldoende capaciteit aanwezig zijn'.

Een berekening van de 'externe veiligheidsrisico's van ondergrondse hoge druk aardgastransportleidingen' is niet noodzakelijk. Uit de verantwoordingsplicht blijkt dat het bestemmingsplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico (PR). Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van het groepsrisico (GR). Vaststelling van het bestemmingsplan leidt echter niet tot een verhoging ervan.

#### 5.6.7 Conclusie

In het kader van het onderhavige bestemmingsplan als zijnde voornamelijk een beheersplan kan derhalve geconcludeerd worden dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen zijn. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat onderzoek externe veiligheid plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

### 5.7 **Radarverstoringsgebied**

Het gehele plangebied is gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. Dit houdt in dat teneinde het ongestoord functioneren van radar- en communicatieapparatuur op de vliegbasis te waarborgen er rond deze vliegbasis een cirkel met een straal van 15 nautische mijl geldt, gemeten vanaf de positie van de radar.

Binnen dit radarverstoringsgebied dient voor ieder obstakel hoger dan 65 meter boven N.A.P. te worden berekend of er verstoring van de radar zou kunnen optreden. Middels voorliggend bestemmingsplan, dat voornamelijk een beheersplan is waarin de actuele planologisch-juridische situatie wordt vastgelegd, worden echter geen obstakels met een hoogte van meer dan 65 boven N.A.P. meter mogelijk gemaakt.

### 5.8 **Geur**

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2007 in werking getreden Wet geurhinder en veehouderij. Als gevolg van deze wet worden normen gesteld voor de bouw van nieuwe geurgevoelige objecten.

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarin de bestaande situatie wordt geactualiseerd. Het plan voorziet niet in de nieuwbouw van geurgevoelige objecten zoals woningen, kantoren en scholen. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separaat toetsing plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.

Gemeenten hebben onder de Wet geurhinder en veehouderij de bevoegdheid gekregen om binnen de kaders die deze wet stelt eigen normen te stellen. Deze kunnen worden vastgelegd in een geurverordening. De normstelling in de geurverordening dient te worden gemotiveerd aan de hand van een gebiedsvisie geurhinder en veehouderij. De gemeente Gemert-Bakel beschikt thans nog niet over een geurverordening of geurgebiedsvisie. De verwachting is dat deze verordening gedurende de planperiode wordt vastgesteld.

Omdat niet uit te sluiten dat gedurende de planperiode nieuwe geurgevoelige objecten zullen worden gerealiseerd en gegeven het feit dat in en rondom het plangebied zich agrarische bedrijven waaronder veehouderijbedrijven bevinden die beschikken over een geldende vergunning op grond van de Wet milieubeheer is in het kader van de inventarisatie nader bekeken in hoeverre in het plangebied geurcontouren aanwezig zijn. Dit is van belang omdat geen inbreuk mag ontstaan op de milieuruimte van deze veehouderijen. Deze zijn als bijlage in de vorm van een kaart toegevoegd.

## **5.9 Kabels en leidingen**

Nader geïnventariseerd is of en zo ja waar in het plangebied leidingen aanwezig zijn die een planologische bescherming behoeven. Vastgesteld is dat in het plangebied nabij de Komweg een (hogedruk) gasleiding aanwezig is. Deze is op de verbeelding aangeduid en kent een beschermingszone waarbinnen niet zonder meer bouwwerken mogen worden opgericht.

Voorts ligt in dat deel van het plangebied een belangrijke riool transportleiding ten behoeve voor de afvoer van afvalwater afkomstig uit Gemert. Ook deze leiding is planologisch beschermd en als zodanig op de verbeelding aangeduid.

## **5.10 Water en riolering**

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Daarom kan worden volstaan met het opnemen van de waterhuishoudkundige aspecten in de regels voor verkeer, groen, natuur en water zodat uitvoering van het beleid kan worden gewaarborgd. Voor de ontwikkelingslocaties heeft een separate watertoets plaatsgevonden waar geen belemmeringen zijn geconstateerd.



## 6 JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

### 6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de wijze waarop de regeling van de bestaande situatie en de gewenste ontwikkeling zoals beschreven in dit bestemmingsplan, juridisch zijn vertaald. Deze paragraaf vormt de inleiding, daarna zal worden ingegaan op de bestemmingsregeling en de beschrijving per bestemming.

Het bestemmingsplan “Woongebied Gemert 2011” bestaat uit de planstukken:

- de verbeelding, schaal 1:1000
- de regels inclusief bijlagen
- de toelichting inclusief bijlagen

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en de regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

De verbeelding (schaal 1:1000) vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan bezit in overwegende mate een beheersgericht en conserverend karakter waarin bestaande functies merendeels worden beschermd. Centraal uitgangspunt voor de planinrichting is dat de bestaande situatie op een adequate wijze in een nieuw actueel bestemmingsplan met een flexibele bestemmingsregeling wordt opgenomen. Dat houdt in dat het plan in een zodanige vorm gegoten wordt dat het kan dienen voor een op het plangebied toegesneden ruimtelijk beleid.

Het bestemmingsplan omvat de volgende hoofdbestemmingen:

1. Agrarisch
2. Agrarisch - Agrarisch bedrijf
3. Bedrijf
4. Bos
5. Cultuur en ontspanning
6. Detailhandel
7. Dienstverlening
8. Gemengd
9. Groen
10. Horeca
11. Kantoor
12. Maatschappelijk

13. Sport
14. Verkeer
15. Verkeer – Verblijfsgebied
16. Water
17. Wonen
18. Wonen – Uit te werken
19. Leiding – Gas
20. Leiding – Riool
21. Waarde – Archeologie 2
22. Waarde – Archeologie 3
23. Waarde – Archeologie 4
24. Waarde – Archeologie 5

## 6.2 Bestemmingsregeling

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het woongebied van de kern van Gemert. In de regels wordt het gebruik van de gronden geregeld, worden bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing gegeven en worden regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken uiteengezet. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

### Hoofdstuk 1. Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen:

- artikel 1 geeft de betekenis aan van een aantal in de regels voorkomende begrippen. Hierdoor wordt de interpretatie van de diverse begrippen vastgelegd, waardoor de duidelijkheid wordt vergroot;
- artikel 2 geeft aan hoe bepaalde maten dienen te worden berekend.

### Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bevat bepalingen welke direct verband houden met de op de verbeelding aangegeven bestemmingen. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels; regels omtrent hoogte, bebouwingsdichtheid enz.. De bouwregels geven aan welke bouwwerken 'als recht' mogen worden opgericht. Voorop staat dat slechts mag worden gebouwd ten behoeve van de in de bestemming opgenomen doeleinden;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Hierbij moet worden opgemerkt dat per bestemmingsregel niet alle genoemde bepalingen aan de orde hoeven te zijn.



### Hoofdstuk 3. Algemene regels

Het derde hoofdstuk van de regels bevat algemene regels welke op de bestemmingen van hoofdstuk 2 van toepassing zijn. Hierin zijn de anti-dubbeltelbepaling, algemene aanduidingsregels, algemene bouwregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels opgenomen.

De algemene afwijkingsregel is opgenomen om enigszins te kunnen afwijken van de geplande indeling zoals weergegeven in de bouwgrenzen, maten en normen en de profielen. De regeling dat een afwijking van de toegestane maten met 10% mogelijk is, is niet opgenomen. Deze regeling is geschrapt vanwege de onnodige bureaucratische handeling die deze afwijkingsbevoegdheid met zich mee brengt op het moment dat architecten of particuliere verzoekers een bouwaanvraag indienen die minimaal afwijkt van de toegestane bouwmaatvoeringen. Door het college van burgemeester en wethouders wordt bij dergelijke minimale afwijkingen namelijk altijd medewerking verleend.

De algemene wijzigingsregels zijn opgenomen in verband met ander buiten dit plan te voeren beleid.

### Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

In dit laatste hoofdstuk is een regel opgenomen met betrekking tot het overgangsrecht. Hierin is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan. Als laatste regel is de slotregel opgenomen.

## **6.3 Beschrijving per bestemming**

De in het plan opgenomen bestemmingen sluiten aan bij de bestemmingen zoals deze voorkomen in de diverse vigerende bestemmingsplannen en met name het paraplubestemmingsplan Woninguitbreiding 2008. De regelgeving en de opzet van de bestemmingen is echter wel aangepast aan de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2008) welke op grond van de huidige Wro verplicht is. Wel zijn een aantal nieuwe (dubbel-)bestemmingen toegevoegd zoals Waarde – Archeologie 2 t/m 5 en Leiding – Gas. Ook enkele algemene gebiedsaanduidingen (Molenbiotop, Bevi-inrichting en de welstandszones) zijn toegevoegd.

Alle bestemmingen bevatten een bestemmingsomschrijving, waarin wordt aangegeven wat er op de gronden is toegestaan. De regulering van de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde vindt plaats door middel van de bouwregels en de specifieke gebruiksregels. Daarnaast zijn burgemeester en wethouders bevoegd om in bepaalde bestemmingen af te wijken van de bouwregels en de gebruiksregels.

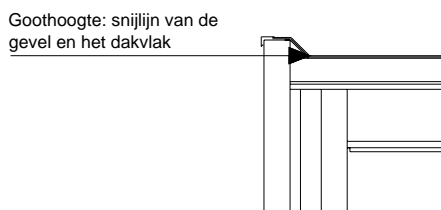
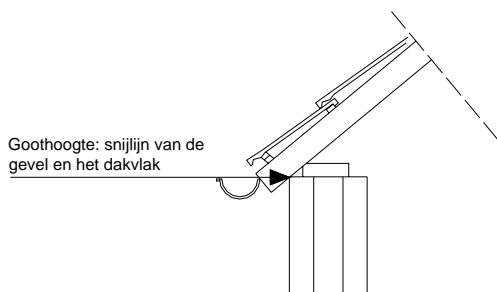
De belangrijkste bestemming in dit plan is de bestemming 'Wonen'. De regelgeving van deze bestemming is afgeleid van de bestemming 'Woondoeleinden' zoals deze geldt in het vigerende paraplubestemmingsplan 'Woninguitbreiding 2008'. In dit kader wordt nader aandacht besteed aan de volgende aspecten en in afbeeldingen nader verduidelijkt op welke wijze de regels geïnterpreteerd moeten worden.

6.3.1 Wijze van meten (artikel 2)

**Ad. 2.6 de goothoogte van een bouwwerk**

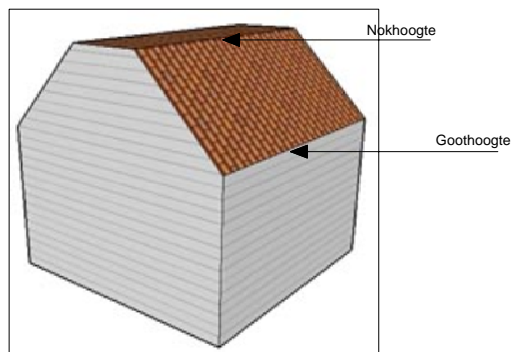
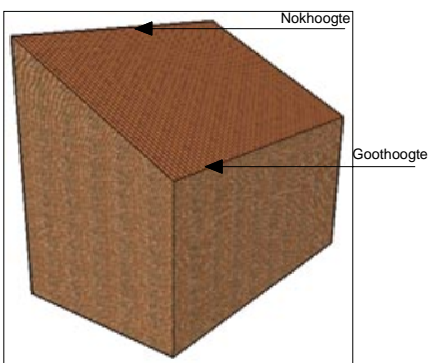
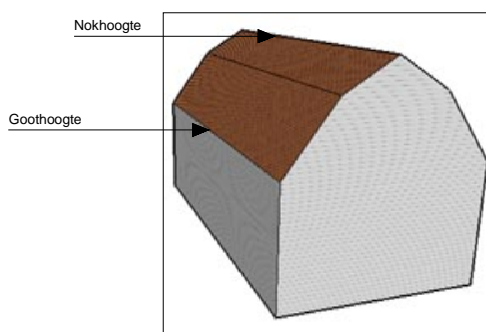
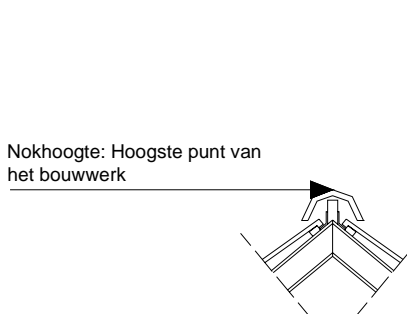
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel met dien verstande dat:

- a. goten van het totaal aan dakkapellen met een gezamenlijke kleinere breedte dan 50% van de breedte van het dakvlak, waarin zij zijn geplaatst, topgevels, schoorstenen, antennes en andere ondergeschikte bouwdelen, niet meegerekend worden;
- b. de goothoogte van gebouwen met een rieten kap wordt gemeten vanaf het peil tot de onderkant van de rieten kap;
- c. voor platte daken geldt: vanaf het peil tot de snijlijn van de gevel met de bovenzijde van het dakvlak.



**Ad. 2.8 de bouwhoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.



**Wonen (artikel 19)**

Binnen de bestemming zijn alle bestaande woningen toegestaan, zijnde aaneengebouwde, twee-aaneengebouwde, vrijstaande en gestapelde woningen. Daarbij behoren ook de bijbehorende bouwwerken. Voor deze woningen zijn de bouwregels overgenomen uit het in het verleden opgestelde bestemmingsplan "Woninguitbreiding 2008". Volledigheidshalve zijn de specifieke bouwregels voor woningen gelegen in zone 1 of zone 2 uit de welstandsnota (zie paragraaf 2.4.4) voortkomend uit het plan "Woninguitbreiding 2008" opgenomen als bijlage 8 bij onderhavige toelichting. Aan-huis-gebonden beroepsmatige activiteiten zijn onder voorwaarden direct toegestaan binnen het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken. Voor aan-huis-gebonden bedrijfsmatige activiteiten dient wel een omgevingsvergunning te worden aangevraagd omdat de impact van dergelijke (kleinschalige) bedrijfsmatige activiteiten meer invloed op de omgeving kan hebben. Een deskundige afweging of een dergelijke activiteit toelaatbaar is dient dan ook onderzocht te worden alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend.

Tenslotte dient ook in het kader van mantelzorg een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Burgemeester en wethouders achten het toegestaan dat onder voorwaarden in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk kan worden gewoond uit het oogpunt van mantelzorg.

**Overige enkelbestemmingen**

De overige bestemmingen zijn functiespecifieke bestemmingen. Dit wil zeggen dat op die gronden slechts één functie uitgeoefend mag worden en alle bouwwerken daar direct aan gerelateerd zijn of daaraan ten dienste staan.

Uitzonderingen zijn de bestemmingen 'Cultuur en ontspanning', 'Detailhandel', 'Dienstverlening', 'Horeca', 'Kantoor' en 'Maatschappelijk'. Deze bestemmingen kennen diverse bestemmingsomschrijvingen, maar staan ook wonen toe, al dan niet op de verdieping. Als toegelaten functie is wonen uitsluitend toegestaan in de situatie daar waar deze toegelaten functie nu al bestaat. Met betrekking tot de bestemming 'Maatschappelijk' betreft dit dan wonen dat niet direct gerelateerd is aan deze maatschappelijke functie (wel gerelateerd zijn bijvoorbeeld aanleunwoningen). Het betreft hier de bovenwoningen die gecreëerd zijn in de kerk aan het St. Gerardusplein en de bejaardenwoningen in de Ruijschenberg aan de Kapelaanstraat. Wat betreft de andere genoemde bestemmingen gaat het om bedrijfswoningen of winkelwoningen die wel gerelateerd zijn aan de bestemming. Het wonen binnen een andere bestemming speelt ook op het winkelcentrum aan het Pastoor Poellplein. Hier zijn wonen, detailhandel en horeca gecombineerd in één gebouw. Al deze woningen zijn op de verbeelding als zodanig aangeduid.

Een specifieke bestemming is de bestemming 'Gemengd'. Deze heeft uitsluitend betrekking op Fitland en komt voort uit het vigerende bestemmingsplan 'Fitland'. Ook binnen deze bestemming is de bestaande bedrijfswoning in de bestemmingsomschrijving opgenomen.

In al deze bestemmingen wordt een bouwvlak gehanteerd om de bouwmogelijkheden te bepalen. De geboden uitbreidingsmogelijkheden zijn hiermee afhankelijk gemaakt van de situering ter plaatse.

In de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn geen wijzigingsmogelijkheden voor het wijzigen van het bouwvlak ten behoeve van vormverandering of vormvergroting en of

bedrijfsomschakeling opgenomen. De reden hiervoor is dat er nog maar weinig agrarische bedrijven in het woongebied aanwezig zijn. Ten behoeve van een vormverandering kan gebruik worden gemaakt van een partiële herziening van het bestemmingsplan.

De bestemming 'Bedrijf' heeft tenslotte nog enige toelichting. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten. Het gaat hierbij om bestaande bedrijven. Bedrijfswisselingen binnen deze categorieën zijn toegestaan. Dit in tegenstelling tot de bestaande bedrijven en geluidszoneringsplichtige inrichting (Van Den Acker Textielabriek BV) die vallen onder categorie 3.1, 3.2 en 4.2, die uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse waar deze bestaan. Dit betekent dat de huidige bedrijfsactiviteiten mogen worden voortgezet. Wanneer echter een ander type bedrijf zich op de betreffende locatie vestigt, bijvoorbeeld een textielabriek wordt garage, dient het nieuwe bedrijf te voldoen aan de milieueisen die gesteld worden aan maximaal een categorie 2 bedrijf.

Om de toelaatbaarheid van een bedrijf te bepalen wordt gebruik gemaakt van de 'Staat van bedrijven'. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd en komt voort uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

#### **Dubbelbestemming archeologie**

De dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 2 tot en met 5' is toegekend aan die locaties waar rekening moet worden gehouden met de aanwezigheid van archeologische sporen die nader aandacht vragen. Door middel van een vooronderzoek moet dit in beeld worden gebracht. Wat het onderzoek precies moet omvatten, hangt af van de verwachtingswaarde op de concrete locatie en de omvang van de (bouw)werkzaamheden.

#### **Overige dubbelbestemmingen**

De overige dubbelbestemmingen 'Leiding – Gas' en 'Leiding – Riol' behoeven geen nadere toelichting.

## 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 7.1 Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie ( afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade ( afdeling 6.1 Wro). In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m<sup>2</sup>.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt verschillende mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe zou er dus een exploitatieplan moeten worden vastgesteld. Maar deze verplichting geldt op grond van artikel 6.12.lid 2 sub a niet als er geen sprake is van kosten van grondexploitatie die verhaald moeten worden en als dat wel het geval is het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt.

#### *Woningen*

Het bestemmingsplan kent enkele meerdere afwijkingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de ontheffingprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

#### **Hoofdgebouwen**

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm

van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

## **7.2 Planschade**

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

## **7.3 Financiële uitvoerbaarheid**

Het onderhavige bestemmingsplan is voornamelijk een beheersplan. Als zodanig zijn er geen kosten voor de gemeente aan verbonden. Voor wat betreft de zes ontwikkelingslocaties zijn per ontwikkeling anterieure overeenkomsten gesloten met de initiatiefnemer waaruit de financieel-economische uitvoerbaarheid blijkt. Voor de kosten voor het onderhavige bestemmingsplan is een voorziening bepaald in de gemeentebegroting.

## 8 PROCEDURE

### 8.1 Vooroverleg

Voordat het plan op grond van artikel 3.8 Wro in procedure wordt gebracht, is het plan in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro ter advies vooraf aan verschillende instanties aangeboden. De resultaten van de overlegreacties zijn in onderhavige paragraaf samengevat. Volledigheidshalve zijn de reacties als bijlage aan onderhavig plan toegevoegd.

#### 8.1.1 Overlegreacties

##### *Provincie Noord-Brabant*

Door de provincie is op 11 februari 2011 per brief een schriftelijke overlegreactie verzonden. De provincie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar omdat er geen belangen in het geding zijn. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

##### *Waterschap Aa en Maas*

Door het waterschap is op 7 februari 2011 per brief een schriftelijke overlegreactie verzonden. Het waterschap heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar omdat er geen belangen in het geding zijn. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

##### *VROM-inspectie*

Door de VROM-inspectie is op 16 februari 2011 per mail een schriftelijke overlegreactie verzonden. De VROM-inspectie heeft aangegeven geen aanleiding te zien tot het geven van inhoudelijk commentaar omdat er geen belangen in het geding zijn. Het plan behoeft derhalve geen aanpassing.

### 8.2 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" heeft van 4 april 2011 tot en met 16 mei 2011 ter inzage gelegen ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening. Er zijn 10 ontvankelijke zienswijzen ingebracht. In bijlage 10 behorende bij dit bestemmingsplan is de Nota van beantwoording toegevoegd. Het bestemmingsplan is op basis van de Nota van beantwoording aangepast. De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden op 29 juni 2011.

