

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 PLANOPZET	4
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BELEIDSKADERS EN BENODIGDE ONDERZOEKEN	5
2.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
2.2 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	17
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN	18
3.1 HELMONDSESTRAAT 48 IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE)	18
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	18
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	18
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	18
3.1.4 UITVOERBAARHEID	19
3.1.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	21
3.1.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	21
3.2 KERKSEDRIESSEN 3 IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE)	22
3.2.1 PLANBESCHRIJVING	22
3.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	22
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	22
3.2.4 UITVOERBAARHEID	23
3.2.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	25
3.2.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	25
3.3 LEIJE ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	26
3.3.1 PLANBESCHRIJVING	26
3.3.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	26
3.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	26
3.3.4 UITVOERBAARHEID	27
3.3.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	30
3.3.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	30
3.4 OUDESTRAAT 17-19 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	31
3.4.1 PLANBESCHRIJVING	31
3.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	31
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	31
3.4.4 UITVOERBAARHEID	32
3.4.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	34
3.4.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	34
3.5 RAAM ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	35
3.5.1 PLANBESCHRIJVING	35
3.5.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	35
3.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	35
3.5.4 UITVOERBAARHEID	37
3.5.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID	39
3.5.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	39
HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	40
4.1 ALGEMEEN	40
4.2 VERBEELDING	40

4.3 PLANREGELS	40
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	41
5.1 EXPLOITATIEPLAN	41
5.2 PLANSCHADE	41
HOOFDSTUK 6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN, AMBTSHALVE AANPASSINGEN	43
6.1 OVERLEG EN INSPRAAK	43
6.1.1 INSPRAAK	43
6.1.2 OVERLEG	43
6.1.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE	43
6.2 VOOROVERLEG	43
6.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	43
6.3.1 ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	43
6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	43

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal 'grotere' ruimtelijke ontwikkelingen opgestart en gebundeld in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2018". Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

Ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Helmondsestraat 48 in Bakel	Ontwikkellocatie	Omzetting autobedrijf naar wonen
2.	Kerkседriessen 3 in Bakel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 1 woning en 1 woning vervangen
3.	Leije ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Aanpassen bouwgrens
4.	Oudestraat 17-19 in Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 3 woningen + vervangen 1 woning
5.	Raam ongen. in Gemert	Ontwikkellocatie	Verruimen bedrijfsmogelijkheden

1.2 Planopzet

De beleidskaders en de achtergrond van de benodigde onderzoeken die in principe voor ieder planinitiatief gelden zijn beschreven in hoofdstuk 2. De aansluiting van ieder planinitiatief op voornoemde beleidskaders en benodigde onderzoeken worden in hoofdstuk 3 beschreven. Per planinitiatief wordt daarnaast een beknopte beschrijving van het plan weergegeven. Bestaande uit het B&W-besluit; een beknopte ruimtelijke onderbouwing én de financiële- en maatschappelijke haalbaarheid.

Hoofdstuk 4 beschrijft de algemene haalbaarheid van het onderliggend bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is ruimte opgenomen voor overleg- en inspraakprocedure, de reacties uit het vooroverleg en de verwerking van eventuele zienswijzen en -ambtshalve aanpassingen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

De volledige ruimtelijke onderbouwing en alle bijbehorende onderzoeken van alle nieuwe planinitiatieven zijn opgenomen in een separaat bijlagenboek, welke onlosmakelijk is verbonden met het onderliggende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een beleidskader en de benodigde onderzoeken. Hieronder volgende de algemene beleidskader:

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient worden getoetst aan het geldende beleid. In onderstaande paragraaf wordt een beknopte beschrijving van de vigerende beleidsstukken gegeven:

- **Nationaal beleid**

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte (SVIR):
"Nederland concurrerend, bereikbaar,
leefbaar en veilig"¹ en Besluit algemene
regels ruimtelijke ordening (Barro).

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaagen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Structuurvisie Buisleidingen 2012 – 2035

Deze structuurvisie is een nadere uitwerking van het nationale belang zoals is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die de Rijksoverheid (SVIR) heeft uitgebracht in het kader van de actualisatie decentralisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Daarin is bepaald dat het netwerk aan buisleidingen essentieel is voor de energievoorziening en voor het veilig vervoeren van gevaarlijke stoffen is. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, zijn geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met deze structuurvisie wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven, dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in

1. Vastgesteld maart 2012 door ministerie van Infrastructuur & Milieu.

deze structuurvisie vooral de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben. De nationale belangen uit de structuurvisie die juridische borging vragen, worden in het Barro geborgd. Dit besluit is in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen wordt, met het Barro bijgedragen, aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan dient rekening worden gehouden met het Barro en de bijbehorende regeling.

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

Wet ruimtelijke ordening²

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de 'provinciale planologische verordening' regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de 'Verordening ruimte Noord-Brabant' opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

Ladder duurzame verstedelijking

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Hierbij zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

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 beheerplannen 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 welarend 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 21^e 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.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: Natuurbeschermingswet 1998, de Flora-en Faunawet en de Boswet. De Natuurbeschermingswet 1998 zorgde voor de bescherming van (natuur)gebieden en de

Flora-en faunawet regelde de bescherming van alle in het wild levende planten-en diersoorten, dus ook buiten de beschermde gebieden. Bij werkzaamheden met betrekking tot ruimtelijke ingrepen, moest worden nagegaan of deze negatieve gevolgen zouden kunnen hebben voor beschermde soorten en/of beschermde gebieden. De basis van de nieuwe wetgeving blijft in grote lijnen gelijk.

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de diersoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- vogels: dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora-en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken;
- internationaal beschermde soorten: dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);
- overige beschermde soorten: dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora-en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd). Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

De nieuwe structuurvisie geeft de provinciale ambities tot 2025 weer. Veel van het provinciale ruimtelijke beleid uit de Interimstructuurvisie 2008 blijven echter actueel en ongewijzigd o.a. :

- concentratie van verstedelijking;

4. Gewijzigd vastgesteld op 1 oktober 2010 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant.

- streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

- veel mensen uit de gemeente werken in de omliggende steden en omgekeerd; veel mensen van buiten de gemeente werken hier in de gemeente. Daarmee is de directe afhankelijkheid van de woonomgeving veranderd.
- het aantal inwoners van de gemeente zal de komende jaren af gaan nemen. Taak van de gemeente is de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Daarbij huisvest de gemeente in eerste plaats haar eigen inwoners, vervolgens de mensen uit de Peelregio, Zuidoost-Brabant en verder.
- de gemeente zal zich ook verder gaan profileren als woongemeente voor de werknemers van bedrijven in de Brainport-regio. Er worden nieuwe woonvormen ontwikkeld in samenspraak met de sociale partners en bewoners. Bij de planning van nieuwe (uitbreiding van) woonwijken worden zo veel mogelijk de natuurwaarden rondom de dorpen ontzien. Er wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Structuurvisie RO 2010-2014

Op 7 februari 2014 heeft de provincie Noord-Brabant ingestemd met de aanpassing Structuurvisie RO 2010-2014.

Verordening Ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. In 2017 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de "Wijziging Verordening Ruimte 2014, actualisatie 2017" vastgesteld. Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten van het afgelopen jaar verwerkt. Daarnaast is ook de toelichting op de Verordening ruimte 2014 op diverse plekken verduidelijkt of uitgebreid.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁵

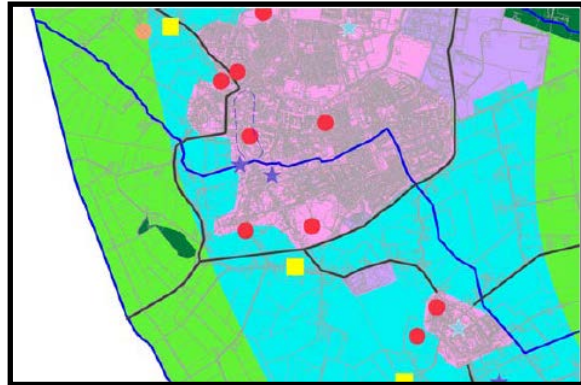
De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. De komende jaren worden er gemiddeld 100 woningen per jaar gebouwd binnen de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

5. Op 29 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ ⁶

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of



mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020⁷

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2016 - 2026 is de opgave momenteel 1.215 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zien we tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie maken we prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang en daarom is het nodig om keuzes te maken: wat verwachten we van Goed Wonen in de komende jaren? Die keuzes maken we in dit document.

Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. Passende en betaalbare woningen

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijs categorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken

6. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

7. Vastgesteld op 31 mei 2016 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk.

2. *Adequate huisvesting doelgroepen*

Er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen:

- ouderen en zorgbehoevenden
- starters
- statushouders
- arbeidsmigranten
- woonwagenbewoners

3. *Duurzaamheid*

Gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid. In overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma.

4. *Gezonde woonomgeving*

Het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht.

5. *Samenwerking met ketenpartners sociaal domein*

Goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- de subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een

eengezinswoning is natuurlijk wel toegestaan. Dit heeft dezelfde ruimtelijke uitstraling en verkeer aantrekkende werking als een regulier gezin, maakt gebruik van dezelfde parkeervoorzieningen. Hiermee integreren de arbeidsmigranten eenvoudiger in de Nederlandse samenleving, door te wonen en leven in een reguliere woonwijk. Bovenstaande is door het college van burgemeester en wethouders bevestigd bij het college besluit van 8 februari 2010. Hierbij werd handhaving opgestart tegen het strijdig gebruiken van een eengezinswoning door een groep arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden. In 2007 heeft de Raad van State een uitspraak gedaan wat er moet worden verstaan onder een huishouden: *De uitspraak stelt dat alleen van een huishouden kan worden gesproken als er sprake is van continuïteit in de samenstelling van de bewoners en van onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat niet het geval. In die gevallen dat het bestemmingsplan aangeeft dat woningen door één huishouden bewoond mogen worden, betekend de raadsuitspraak een vergaande beperking van de mogelijkheden om arbeidsmigranten in gewone woningen te huisvesten. Panden met de bestemming "woondoeleinden" of andere bestemmingen die het gebruik "wonen" toestaan, zijn bestemd voor de huisvesting van een huishouden. Bewoning door tijdelijke werknemers is niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord en is daarmee ook niet gelijk te stellen. Er is bij de huisvesting van tijdelijke werknemers immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling, deze zal per definitie wisselen. Ook is er in veruit de meeste gevallen geen sprake van onderlinge verbondenheid, ook al verrichten de tijdelijke werknemers hetzelfde werk, hebben zij dezelfde nationaliteit en doen zij het huishouden gezamenlijk. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de uitspraak van de rechtbank van 's-Hertogenbosch van 13 oktober 2006 en de uitspraak in hoger beroep van de afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 mei 2007 (LJN: BC6826, AWB 05/475 05/486).*

Definities uit bestemmingsplan:

Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁸

Op 5 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de "afwegingskaart woningbouw". Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

UITVOERBAARHEID

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekplicht naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) maar ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

• **Archeologie**

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is geregeld hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met archeologie in ruimtelijke plannen. De belangrijkste uitgangspunten van deze wet zijn:

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;

8. Vastgesteld op 5 oktober 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.

- archeologie dient al vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening worden meegenomen;
- de 'verstoorder' betaalt principe.

De gemeente heeft hiermee de verantwoordelijkheid gekregen om archeologie op een verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente dient bij het opstellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingplan een dubbelbestemming waarde archeologie (waarde 1 tot en met 5) wordt opgenomen. Aan deze dubbelbestemming archeologie zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodemversturende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden. Deze waarden zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Initiatiefnemers dienen in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Archeologisch (voor) onderzoek kan hierbij verplicht zijn.

De gemeente heeft in 2010 al haar verantwoordelijkheid genomen en beschikt over een gemeentelijk archeologiebeleid met een archeologiebeleidskaart. Dit beleid is geactualiseerd en in 2016 opnieuw door de gemeenteraad vastgesteld. Met het gemeentelijk archeologiebeleid heeft de gemeente een balans gezocht tussen archeologisch verantwoord handelen en wat maatschappelijk, economisch en praktisch haalbaar is.

- **Cultuurhistorie**

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. Dit betekent dat bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen in een vroeg stadium rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het plangebied. Hieronder wordt onder meer verstaan historisch landschap (waaronder oude akkers, landgoederen en landschapselementen), historische stedenbouw, historische geografie (bijvoorbeeld historische paden-, lanen- en wegenpatronen) en gebouwd en roerend erfgoed. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

- **Flora en Fauna**

Ruimtelijke plannen dienen worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. O.a. de Ecologische Hoofdstructuur, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet zijn hierbij van belang. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De wettelijke bescherming van natuurgebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 1 oktober 2005 is hierin ook het beschermingsregime van de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd. Vogel- en Habitatrichtlijngebieden worden volgens de gewijzigde wet beschouwd als Beschermd Natuurmonument annex Natura 2000-gebied.

- **Kabels en leidingen**

Dit plan: ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Indien nodig zal in een later stadium een KLIC-melding door de initiatiefnemer/exploitant van de ontwikkeling worden uitgevoerd.

- **Milieuaspecten**

- Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op

de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Externe veiligheid

De gemeente Gemert-Bakel heeft te maken met diverse externe veiligheidsrisico's. Het gaat hierbij onder andere om risico's die samenhangen met:

- het vervoer van gevaarlijke stoffen over de openbare wegen;
- transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen (hogedruk aardgastransportleidingen, RRP-leidingen en DPO-leiding);
- risicovolle bedrijven (o.a. LPG-tankstations, propaantanks > 13 m³, opslag gevaarlijke stoffen en een BRZO-inrichting).

Enkele delen van de gemeente Gemert-Bakel liggen binnen het invloedsgebied van één of meerdere van deze risicobronnen.

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt).

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico

Het Nederlandse externe veiligheidsbeleid is gebaseerd op twee elementen: een harde norm in de vorm van het **plaatsgebonden risico** en een oriënterende waarde in de vorm van het **groepsrisico**. De norm voor het plaatsgebonden risico bedraagt één op het miljoen (10^{-6}) per jaar, ofwel 1 op de miljoen blootgestelde personen. Het hanteren van een norm voor het plaatsgebonden risico biedt een basisveiligheidsniveau voor de individuele burgers in de omgeving van een risicovolle activiteit. Het groepsrisico gaat over de impact van een calamiteit met veel dodelijke slachtoffers tegelijk. Het groepsrisico is niet één getal en kan niet worden weergegeven als een contour op een kaart, maar wordt weergegeven in een grafiek (fN-curve). Het gemeentebestuur heeft beleidsruimte bij het toepassen van de hoogte van het groepsrisico bij ruimtelijke ontwikkelingen. Echter voor het groepsrisico geldt wel een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag (vrijwel altijd het gemeentebestuur) dient binnen het invloedsgebied een afweging te maken tussen het belang van de ruimtelijke ontwikkeling ten opzichte van het risico dat een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ramp of incident met gevaarlijke stoffen. Ook eventueel te nemen maatregelen en restrisico's dienen in de verantwoording opgenomen te worden.

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai,

wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Conform de Wet Geluidhinder (Whg) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaï, vliegtuiglawaaï en/of spoorweglawaaï. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de gemiddelde jaarnorm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de 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 de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁹. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekende mate" (Besluit nibm) (Stb.2007, 440);
- Ministeriële regeling: "Niet in betekende mate" (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218);
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval

9. Vastgesteld 10 juli 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuozonering en bedrijven

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

- **Verkeer**

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. Het plan dient daarbij te voldoen aan de parkeernorm.

- **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen gelden de volgende regels:

Algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m^2

In de nieuwe keur is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000 en 10.000 m^2 :

$$\text{Benodigde compensatie (in } m^3) = \text{Toename verhard oppervlak (} m^2) * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06^{10} \text{ (in m).}$$

Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m^2

Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen.

Het zal wel regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

10. De onderbouwing voor de factor 0,06 staat in het document 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m²

Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels en meer specifiek hoofdstuk 13. De tekst hiervan is te vinden op <http://www.brabantkeur.nl/keur/beleidsregels>. De te treffen compenserende maatregelen dienen in deze gevallen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In de beleidsregels wordt hiervoor inhoudelijk verwezen naar het stuk '[Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen](#)' (link).

Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen.

Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het “Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het instrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de T=10+10%-situatie en aan het advies voor de T=100+10%-situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitloegbare bouwmaterialen worden toegepast.

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan. Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële haalbaarheid van het plan. Een tweede bepaling over het financiële aspect betreft het verhalen van eventueel plankosten. Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

Maatschappelijke haalbaarheid

De gemeente heeft de ervaring dat nogal wat zienswijzen voortkomen uit het feit dat een planontwikkeling niet met de burens is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen.

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Helmondsestraat 48 in Bakel (ontwikkellocatie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Helmondsestraat 48 is voornemens om het bestaande autobedrijf te slopen en ter plaatse een vrijstaande woning te bouwen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

De locatie ligt binnen de bebouwde kom van Bakel. Ter plaatse van het plangebied is op dit moment een autobedrijf gevestigd.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 juli 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling doordat in het geldende bestemmingsplan reeds sprake is van bedrijfsbestemming. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):

in artikel 3.1 van de Verordening ruimte wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Dit houdt in dat in eerste instantie gebruik dient worden gemaakt van bestaande bouwpercelen. In het onderliggende plan ontstaat als gevolg van de sloop van het bedrijf, binnen het bestaand stedelijk gebied, ruimte

voor de realisatie van een nieuwe woning. Hierdoor wordt het vrijgekomen perceel optimaal benut en is er sprake van zuinig ruimtegebruik.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Bij nieuwe plannen worden de natuurwaarde rondom de dorpen zoveel mogelijk ontzien. Dit initiatief sluit aan bij de visie van de gemeente. Het plangebied ligt tussen twee bestaande woonpercelen in en wordt momenteel gebruikt als autobedrijf. Omdat een braakliggend terrein niet past binnen de visie en er bovendien geen groen verwijderd hoeft te worden, sluit dit initiatief aan bij de visie van de gemeente.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 3'. Daarnaast is de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' van toepassing. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (Waarde - Archeologie 3). Bij deze verwachting geldt bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 40 cm beneden maaiveld een plicht tot onderzoek. Omdat het onderzoeksgebied groter is dan de gestelde onderzoeksgrens van 250 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk. In januari 2018 is een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd door Transect b.v. Middels dit onderzoek is onderzocht of de kans aanwezig is op archeologische resten binnen het plangebied. Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat in het plangebied een grote kans bestaat op het aantreffen van behoudenswaardige nederzettingen uit de periode van 9e tot 11e eeuw na Chr. Daarnaast zijn in 2003 ongeveer 30 meter ten noorden van het plangebied, meerdere grondsporen van erfinrichtingen, gebouwplattegronden en andere erfstructuren aangetroffen uit de periode 900 tot 1100 na Chr. Hierdoor bestaat de kans dat deze nederzetting tot in het plangebied aan de Helmondsestraat 48a doorloopt. Op basis van het vooronderzoek dient een vervolgonderzoek plaats te vinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek met de mogelijkheid tot een doorstart. Daarvoor dient een Programma van Eisen te worden opgesteld. Het gehele archeologisch rapport is in bijlage 3 te vinden.

Gezondheid: de ontwikkeling ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het college heeft eerder besloten dat de reeds gepubliceerde VGO-onderzoeken en het advies van de Gezondheidsraad geen reden zijn voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven rondom veehouderijen op basis van het aspect gezondheid.

Groen: het plangebied kenmerkt zich door het vele groen en natuur dat aanwezig is binnen de dorpskern. Zo zijn in de directe omgeving van het plangebied vele bomen en kleine bosjes te vinden. In de beoogde situatie dient rekening gehouden te worden met de kenmerken van het gebied. Zo vindt in de beoogde situatie een afname in verhard oppervlak plaats en worden de gronden rondom de woning ingericht als tuin, zodat de beoogde ontwikkeling past binnen de omgeving. Volgens het gemeentelijk beleid dient bij iedere nieuwe woning 75 m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Echter is dit binnen het plangebied niet haalbaar. De totale oppervlakte van het plangebied is dermate klein, dat het

realiseren van 75 m² openbaar groen niet haalbaar is. Tevens is in de omgeving rondom de Helmondsestraat veel groen aanwezig in de vorm van bomenrijen, hagen en kleine parkjes. Mede doordat in de omgeving van het plangebied veel groen aanwezig is het aanleggen van 75 m² openbaar groen niet noodzakelijk.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het dichtstbijzijnde bedrijf betref een tankstation (zonder LPG) welke behoort tot milieucategorie 2. Voor een bedrijf uit deze milieucategorie, gelegen in gemengd gebied, is de richtafstand 10 meter. De nieuw te realiseren woning aan de Helmondstraat 48a bevindt zich op een afstand van ± 80 meter van het tankstation. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de richtafstanden voor een verantwoorde afstand tussen bedrijvigheid en woningen;
- bodem: voor het onderliggende plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van het verrichte bodemonderzoek dienen geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw van de woning;
- externe veiligheid: het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' heeft geen betrekking op de gewenste activiteiten. Ook zijn de Besluiten externe veiligheid transportroutes en externe veiligheid buisleidingen niet aan de orde;
- geluid: het plangebied ligt buiten de zone waarvoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Voor de gehele Helmondsestraat geldt een maximum snelheid van 30km/uur. Hierdoor is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk;
- geur: uit de contourenkaart, behorende bij de geurgebiedsvisie van de gemeente Gemert-Bakel, is gebleken dat er sprake is van een achtergrondbelasting tussen de 7,5 en 13,1 ouE/m³, wat betekent dat er sprake is van een redelijk goed en dus acceptabel woon- en leefklimaat;
- luchtkwaliteit: het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van fijnstof.

Molenbiotoop: de afstand van de te realiseren woning tot aan de molen bedraagt ± 130 m. Dit wil zeggen dat de maximale bouwhoogte van de woning $(130/50)+2,66 = 5,26$ m mag bedragen. Echter, zijn in artikel 30.5.3 regels opgenomen voor het afwijken van de bouwregels. In artikel 30.5.3 onder b staat dat nieuw te realiseren bouwwerken, waaronder een woning, qua hoogte, breedte en oppervlak binnen de contouren blijven van omliggende woningen. De bouwhoogte van de nieuwe woning zal niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de woning gelegen aan de Helmondsestraat 48. Bovendien zijn aan de Helmondsestraat meerdere grote en hoge bomen aanwezig, die hoger zijn dan de beoogde woning en de bestaande woningen. De nieuwe woning zal de windvang van de molen dan ook extra belemmeren.

Stedenbouw: de woning wordt in de bestaande stedenbouwkundige structuur van de Helmondsestraat gerealiseerd. Achter de nieuwe woning wordt een bijgebouw in de vorm van een garage gerealiseerd. Het stramien van de lichte verspringing in de rooilijn zal overgenomen worden ter plaatse van het plangebied; dit stramien laat een gemiddelde verspringing van circa 3m toe. De afstand van 3m zal tevens gehanteerd worden voor de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de perceelsgrens van derden, dit overeenkomstig de regels van het vigerende bestemmingsplan. De afstand en privacy tussen de hoofdgebouwen zullen hierdoor gewaarborgd zijn. Hiernaast zullen de bouw- en goothoogte van de buurlocatie Helmondsestraat 48 van respectievelijk 5,5m en 9m overgenomen in het ontwerp.

Verkeer: o.b.v. de gemeentelijke parkeernota geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning. Op onderhavige locatie is voldoende ruimte om een dergelijk aantal auto's te voorzien van parkeermogelijkheden. In de beoogde situatie zal een garage worden gebouwd waar de privé wagen(s) geparkeerd kunnen worden. Tevens kunnen voor de garage meerdere auto 's geparkeerd worden waardoor wordt voldaan.

Water: in de algemene bouwregels, artikel 20.2.1, staat dat er maximaal 50% van het bouwperceel bebouwd mag zijn. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 869m². Hierdoor mag er maximaal 434,5m² aan hoofdgebouw met bijbehorend bouwwerken gebouwd worden. In de beoogde situatie zal er daarom nooit meer dan 434,5m² aan bebouwing plaatsvinden waardoor deze onder de gestelde eis van 2.000m² blijft¹¹. Daarnaast leidt de ontwikkeling tot een afname in erfverharding. In de huidige situatie is het perceel grotendeels verhard. Omdat er geen toename aan verharding is dient er geen compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. Tijdens de bouw van de woning zal de afvoer van het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op het gemeentelijk riool.

3.1.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaals-overeenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

3.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft gemeente de eigenaar verzocht om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren door hen het formulier "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog" te laten ondertekenen. Er zijn 3 ondertekende formulieren ingezonden. Géén van ondertekenaars hebben bezwaar tegen onderliggende planontwikkeling.

11. De Keur van Waterschap Aa en Maas schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn.

3.2 Kerkседriessen 3 in Bakel (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

Eerder heeft het college ingestemd met het principeverzoek om het perceel Kerkседriessen 3 in Bakel op te splitsen t.b.v. de toevoeging van één woning. Daarnaast wil men de bestaande woning vervangen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan én omdat wordt afgeweken voor de voorgevelrooilijn en de max. bouwhoogte die o.b.v. de molenbiotop is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



• Plangebied

Het plangebied is gelegen in woonwijk ten westen van het centrum. De initiatiefnemer is tevens bewoner van het aangrenzende perceel Kerkседriessen 1A in Bakel. Hij is van mening dat de bestaande woning aan de Kerkседriessen 3 in Bakel de afgelopen jaren erg is verwaarloosd met als gevolg dat de leefbaarheid en veiligheid van de buurt afneemt. Naar aanleiding daarvan heeft hij het perceel aan de Kerkседriessen 3 aangekocht met als doel om de bestaande woning te vervangen en elders op het perceel op te bouwen.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 16 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: er is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Bevordering ruimtelijke kwaliteit: de ruimtelijke kwaliteit van het gebied blijft behouden en wordt versterkt door de nieuwe woning. Aangezien de voorgenomen bebouwing zal aansluiten op de omgeving qua karakter en stedenbouwkunde, is er sprake van een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de voorgenomen ontwikkeling van een duurzame woning is passend binnen de woningbehoefte en het streven naar duurzame woningen. Daardoor is de voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Structuurvisie + Gemert-Bakel 2010-2020.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en de 'Gebiedsaanduiding vrijwaringszone - molenbiotoop 2'. Als gevolg van de aanwezigheid van molenbiotoop is een maximale bouwhoogte van 6,84 m¹ toegestaan. Tevens is op het perceel een 'Specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1' en bouwvlak opgenomen. Omdat het binnen de regelgeving van het artikel 'wonen' niet is toegestaan om een nieuwe woning te realiseren én omdat wordt afgeweken van de max. bouwhoogte (die o.b.v. de molenbiotoop is toegestaan), is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie¹²: het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting binnen de dorpskern (Waarde - Archeologie 3). Bij deze verwachting geldt bij bodemingrepen groter dan 250 m² én dieper dan 40 cm beneden maaiveld een plicht tot onderzoek. Uit het verkennend bureau- en booronderzoek door Aeres Milieu een verkennend bureau- en booronderzoek is gebleken dat de bodem naar verwachting geen archeologische resten zal herbergen waardoor het voorgenomen plan geen dreiging is voor het bodemarchief. De gemeente Gemert-Bakel heeft dit selectieadvies overgenomen en besloten om het besluitgebied vrij te geven waarmee de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' is komen te vervallen.

Cultuurhistorie: de toevoeging van één woning oefent geen invloed uit op in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er hiermee geen belemmeringen voor deze voorgenomen ontwikkeling.

Flora en fauna: op de grens van het plangebied bevindt zich een haag en opgaande houtachtige begroeiing. Het is mogelijk dat hier algemeen voorkomende vogels nestelen. Indien dit groen gerooid dient te worden, dient dit buiten het broedseizoen plaats te vinden, om verstoring van vogels te voorkomen. Door voor aanvang van werkzaamheden te inspecteren op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze

12. Alle kosten voor archeologisch onderzoek zijn conform de Wet op de Archeologische monumentenzorg, nu Erfgoedwet, voor rekening van de verstoorder.

aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen, wordt de kans op negatieve effecten voor vogels sterk verminderd.

Gezondheid: de ontwikkeling ligt binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij. Het college heeft eerder besloten dat de reeds gepubliceerde VGO-onderzoeken en het advies van de Gezondheidsraad geen reden zijn voor het aanhouden van ruimtelijke initiatieven rondom veehouderijen op basis van het aspect gezondheid.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75m² openbaar groen worden gerealiseerd. Indien hier om goed onderbouwde redenen niet kan worden voldaan voldoet aan de kan hiervan worden afgeweken. Omdat er binnen of nabij het plangebied geen mogelijkheden zijn om openbaar groen te realiseren én omdat deze wijk bovengemiddeld veel groen heeft, heeft het college besloten om geen openbaar groen te eisen.

Kabels en leidingen: binnen het plangebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het besluitgebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: gezien de afstanden ten opzichte van milieubelastende functies in de omgeving is er sprake van een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning. Bovendien worden er geen bedrijven in de omgeving door de nieuwe woning gefrustreerd in hun activiteiten;
- bodem: er worden geen belemmering verwacht. Om dit helemaal uit te sluiten is een bodemonderzoek conform de NEN5740 en eventueel een bodemonderzoek conform de NEN5707 (asbest) noodzakelijk;
- externe veiligheid: risicovolle bedrijvigheid en risicovol transport van gevaarlijke stoffen vindt op een dermate grote afstand van het besluitgebied plaats, dat er vanuit externe veiligheid geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaa: de te realiseren woning is een geluidgevoelig object. Het besluitgebied ligt binnen de geluidzone van de Gemertseweg, waar een maximale snelheid van 50 km/uur is toegestaan. Het uitvoeren van akoestisch onderzoek is daarom noodzakelijk. K+ heeft in september 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa uitgevoerd hieruit is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde vanwege wegverkeerslawaa niet zal worden overschreden;
- geur: gezien het feit dat in het besluitgebied sprake is van een goed leefklimaat en er geen intensieve veehouderijen in de nabijheid zijn gelegen, vormt het aspect geur geen belemmering voor de realisatie van de woning;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. *Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.*

Molenbiotoop: vanwege de ligging binnen de molenbiotoop van de St. Wilibrordusmolen bedraagt de maximale toegestane bouwhoogte 7,16 meter¹³ terwijl de beoogde goot- en bouwhoogte resp. 6m en 11 m bedragen. In deze formule is echter geen rekening gehouden met het verschil in hoogte van het plangebied (= ± 21,1 meter +NAP) en de molen ten opzichte van NAP (= ± 24,6 meter +NAP). Wanneer rekening wordt gehouden met de hoogteligging ten opzichte van NAP, kan de bouwhoogte van de woning circa 3,5 meter hoger worden dan op basis van de formule is toegestaan en is een bouwhoogte van circa 10,7 meter denkbaar. Bovendien zijn er dichterbij de molen woningen en/ of bomen met een

13. Formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66. De afstand tot de molen bedraagt circa 225 meter.

gelijke of hogere bouwhoogte dan de beoogde woningen. Bovendien wordt de nieuwe woning afgedekt met een schuine kap. Dit betekent dat uitsluitend de nok van de woning de maximale hoogte van 11 meter heeft en het dak vervolgens schuin afloopt naar de goot, die een hoogte van maximaal 6 meter heeft. Het toevoegen van de nieuwe woning zal hierdoor niet leiden tot een afname van de windvang voor de molen.

Stedenbouw: de ontwikkeling voldoet aan het gemeentelijk kavelsplittingsbeleid. Daarnaast wordt aangesloten op de planregels van het bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips";

Verkeer:

- parkeernorm: de parkeernorm bedraagt 2,3 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.
- ontsluiting: de nieuwe woning wordt ontsloten op de weg Speelweide. Deze weg is wat betreft profiel en capaciteit berekend op de beperkte extra verkeersgeneratie van de toekomstige woning.

Water: de toename van het verhard oppervlak bedraagt dus 170 m². Dit betekent dat een infiltratie- of bergingsvoorziening met een capaciteit van $(170 * 0,0429 =) 7,29 \text{ m}^3$ nodig is. In het besluitgebied is voldoende ruimte om een dergelijke voorziening te kunnen realiseren. Het hemelwater zal middels infiltratiekratten worden geïnfiltreerd op eigen terrein. Het afvalwater wordt geloosd in het bestaande rioolstelsel in de omgeving.

3.2.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan is een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

3.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid zijn de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling geïnformeerd middels het formulier "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog". Er zijn 7 ondertekende formulieren teruggestuurd. Géén van ondertekenaars hebben bezwaar tegen onderliggende planontwikkeling.

3.3 Leije ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 30 september 2010 het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" vastgesteld. De beoogde koper van kavel 24a wenst het kavel echter anders in te richten dan op basis van de huidige planregels is toegestaan;

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de zuidzijde van het bedrijventerrein Wolfsveld, ten oosten en aangrenzend aan de kern Gemert. Het perceel is gelegen op de kadastrale percelen bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 2824 en 2842.



3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de wijziging van de bouwgrans.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding – Stalderingsgebied

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

Zie bijlage.

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: per 1 juli 2017 is een nieuwe versie van de ladder van kracht. Met onderhavig plan vindt samengevat geen nieuw planologisch ruimtebeslag plaats en geen functiewijziging, de gronden behouden immers de bestemming 'Bedrijf' en maken onderdeel uit van het grote bedrijventerrein Wolfsveld. De bestaande planologische mogelijkheden met het nieuwe plan worden voortgezet, met dien verstande dat er extra ruimte komt om een bedrijfsgebouw te realiseren voor een concrete gegadigde. Een nadere toetsing aan de Ladder is echter niet benodigd.

Het planvoornemen voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling, derhalve is een nadere toetsing aan de Ladder niet benodigd.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies, maar van het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Gelet op de binding van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse met de gemeente en de kern Gemert, past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

De gewenste ontwikkeling is passend binnen de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021: het bedrijfsperceel kent een vigerend planologisch regime voor bedrijvigheid ter plaatse en is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld. Ten behoeve van een concrete gegadigde is het wenselijk het bouwvlak te verruimen aan de zijde van de Leije, zodat deze uitbreidingsruimte aansluit bij de marktvraag. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Woningbouwprogramma: niet van toepassing.

Woonvisie: niet van toepassing

Visie Bedrijven (terreinen): in de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte en is onderdeel van Smartpark Gemert. Middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is deze uitbreidingscapaciteit reeds planologisch hard gemaakt. Het plan past binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is het perceel bestemd als 'bedrijf'. Omdat het binnen de regelgeving van het artikel 'bedrijf' niet is toegestaan om nieuwe bedrijfsbebouwing buiten het bouwvlak te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: onderhavig plangebied is binnen het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' gelegen binnen de zone 'Wolfsveld 2'. Onderhavig plan behelst een beoogde aanpassing van het bouwvlak inzake inrichting bestaande bedrijfsbestemming. Er is dus geen specifieke ontwikkeling aan de orde, waardoor een concrete toetsing aan het beeldkwaliteitplan niet mogelijk is. Dit plan zal uiteraard in acht worden genomen bij de toekomstige planvorming. Het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' blijft ongewijzigd behouden en zal onderdeel worden zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Hierdoor wordt de nagestreefde beeldkwaliteit gerespecteerd.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied met lage archeologische waarden (categorie 6). Enkel in het geval van planMER-plichtige activiteiten dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daar is hier geen sprake van met enkel de vergroting van het bouwvlak met circa 1.200 m² binnen een vigerende bedrijfsbestemming. Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie: uit een beoordeling van de CHW-kaart en de gemeentelijke erfgoedkaart volgt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een wijziging op detailniveau inzake de inrichting en bouwregels ten opzichte van het vigerende planologische regime. Deze wijzigingen hebben derhalve geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie. Het plan behelst geen relevante wijzigingen inzake het aspect cultuurhistorie.

Flora en fauna: in onderhavig plan is er sprake van een bestaand, bouwrijp, bedrijfsperceel, waarvan het bouwvlak wijzigt. Gelet op de aard van het plan is er derhalve geen sprake van relevante wijzigingen ten opzichte van het vigerende planologische regime wat betreft het aspect flora en fauna. Het kavel is nog onbebouwd, maar planologisch reeds geschikt voor het oprichten van een bedrijfsgebouw met erfverhardingen en ontsluiting. Nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is naar aanleiding van de bestaande situatie niet nodig. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Wet natuurbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is bovendien onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen matig en strikt beschermde soorten, zijn bij het veldbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor matig of strikt beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de Wet natuurbescherming niet zal worden overtreden door onderhavig plan.

Gezondheid: niet van toepassing. De ontwikkeling ligt buiten een afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Groen: in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat aan de aan de weg gelegen perceelsgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfsperceel is gesitueerd een strook grond moet worden ingericht voor de aanleg van groenvoorzieningen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het bedrijfsperceel aan de Leije ongenummerd te Gemert is reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Het betreft een bedrijfskavel in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2. Het gehele terrein mag ten behoeve van deze milieucategorieën worden ingezet. Deze milieucategorieën blijven middels onderhavig plan ongewijzigd gehandhaafd. Aangezien het plan enkel voorziet in een wijziging op detailniveau wat betreft bouwvlak, is er geen sprake van relevante veranderingen in het kader van bedrijven en milieuzonering;
- bodem: in onderhavige situatie is reeds sprake van een vigerend planologisch regime voor een bedrijfsperceel ter plaatse. Voorliggend plan behelst enkel een wijziging op detailniveau inzake de aanpassing van het bouwvlak ten behoeve van het oprichten van een bedrijfsgebouw. Er worden dus geen andere of nieuwe functies mogelijk gemaakt. De gronden zijn bij de totstandkoming van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Wolfsveld reeds geschikt bevonden om te dienen als bedrijfsbestemming. Sinds de vaststelling van het bestemmingsplan hebben derhalve geen activiteiten plaatsgevonden welke zorgen voor een mogelijke bodemverontreiniging of wijziging in bodemkwaliteit ten opzichte van de situatie zoals onderzocht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan;
- externe veiligheid: om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat er in de nabije omgeving van het plangebied twee Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Dit betreft enerzijds de inrichting aan Dommel 29 te Gemert op een afstand van circa 480 meter ten noordwesten van de projectlocatie. Dit betreft een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Er is sprake van een Plaatsgebonden Risicocontour 10-6/jaar van 20 meter. Er is geen sprake meer van

een groepsrisico op een afstand van 280 meter. Onderhavig plangebied is buiten deze afstanden gelegen. Anderzijds is ten zuidoosten op een afstand van circa 550 meter een inrichting met een propaantank aanwezig aan Leemskuilenweg 40 te Gemert. Er is geen sprake van een risicocontour, maar er wordt een veiligheidsafstand gehanteerd van 10 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor onderhavig plan. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging. Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen;

- geluid: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het initiatief;
- geur: onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OUA. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur;
- luchtkwaliteit: in onderhavig plan is er sprake van een planologisch bestaand bedrijfsperceel, waarvan de planologische regeling op detailniveau wordt gewijzigd. Het bouwvlak wijzigt, waarbij een vergroting plaatsvindt aan de westzijde. Dit leidt er niet toe dat er sprake is van een onevenredige toename aan bedrijfsactiviteiten. Deze zijn immers reeds toegestaan, enkel de bouwmogelijkheden worden verruimd. Bovendien betreft de ondergrens van NIBM bijvoorbeeld de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg. Met voorliggend initiatief is sprake van een perceel ten behoeve van bedrijvigheid met een omvang van slechts 2.400 m², waarbij het bouwvlak uitbreidt met 1.200 m². Gelet op de omvang van het planvoornemen is onderhavige ontwikkeling als NIBM aan te merken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Molenbiotoop: niet van toepassing.

Stedenbouw: niet van toepassing.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017 vastgesteld. Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane milieucategorieën en de omvang van de bedrijvigheid. Ter plaatse wordt het bouwvlak gewijzigd zodat een perceel ontstaat (kavel 24a) met een omvang van 2.400 m² bedrijfsoppervlakte. Er is dus planologisch geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Verkeer en parkeren is geen belemmering voor het planvoornemen.
- verkeersintensiteit: niet van toepassing.
- ontsluiting: niet van toepassing.

Water: volstaan kan worden met de bestaande bergingsmaatregelen voor het bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering en worden aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen voor hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein. Het afvalwater zal worden aangesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Onderhavig plan behelst geen wijzigingen inzake de waterhuishouding.

3.3.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: het perceel is in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst is dan ook niet van toepassing.

Grondexploitatieovereenkomst: het plangebied is opgenomen in het exploitatieplan van bedrijventerrein Wolfsveld.

3.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: het betreft een braakliggend bedrijfskavel. Aan de overzijde van de weg is onlangs een bedrijfspand gerealiseerd en zijn er enkele in aanbouw. Onderhavig plan voorziet alleen in het verschuiven van de bouwgrens, zodat die in overeenstemming is met de overige bouwkavels. Eigenaren van de omliggende kavels zullen per brief geïnformeerd worden over de wijziging van de bouwgrens.

.

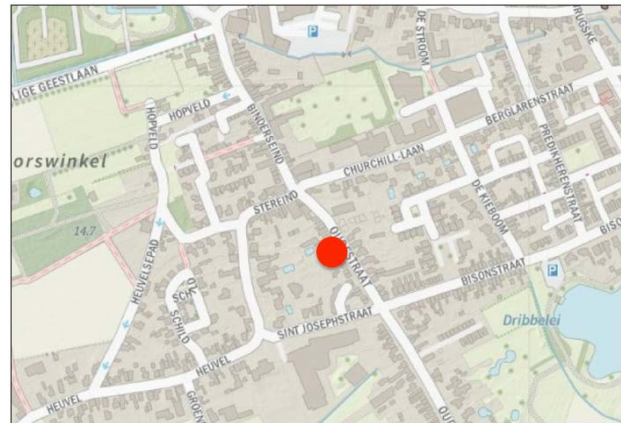
3.4 Oudestraat 17-19 in Gemert (ontwikkellocatie)

3.4.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de bedrijfslocatie Oudestraat 17-19 in Gemert wil op deze locatie 3 woningen toevoegen en de bestaande woning vervangen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De locatie is gelegen aan een van de historische toegangsroutes van de kern Gemert. Het perceel ligt aan de westzijde van de Oudestraat. Op het perceel is nog een bedrijfsgebouwaanwezig met een verhard voorterrein. De voormalige bedrijfswoning stond vooraan de straat. Deze woning is inmiddels gesloopt.



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: er is sprake van een dermate kleinschalige ontwikkeling dat in lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 18 december 2013, geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern. Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen

bestaand stedelijk gebied waarbij een verouderd bedrijfsterrein een nieuwe woonfunctie krijgt. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit: het plan wordt landschappelijk ingepast (zie hieronder).

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de voorgenomen ontwikkeling van een duurzame woning is passend binnen de woningbehoefte en het streven naar duurzame woningen.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Woongebied Gemert 2011" is het perceel bestemd als 'bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5'. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is géén welstandszone van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4 en 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2.500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Het gehele perceel heeft echter een oppervlakte van circa 1.409m²

Cultuurhistorie: het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.

Flora en fauna: de achterzijde is een braakliggend terrein waarvan de onkruidvegetatie verwijderd is. Op het achterste deel van het terrein is een volwassenboom (beuk) aanwezig, die zijn waarde heeft in de groenbeleving van de omgeving. Deze boom blijft behouden en ingepast in het plan. Voor het overige zijn geen natuurwaarden op het terrein aanwezig;

Gezondheid: de ontwikkeling ligt buiten een afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75m² openbaar groen worden gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling zou dit betekenen dat er 225m² openbaar groen gerealiseerd moet worden. Indien hier om goed onderbouwde redenen niet aan kan worden voldaan kan hiervan worden afgeweken. Voor deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld (welke is verankerd aan de planregels). Bestaande uit:

- 107m² openbaar groen;
- 82 m² groene daken;
- 50 m² beschermingszone rondom de waardevolle boom.

Daarbij moet ook in ogenschouwen worden dat de huidige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en het verharde voorterrein met hekwerk ook wordt verwijderd. Dit betekent een aanmerkelijke verbetering van het straatbeeld.

Groen krijgt op diverse manieren een invulling in dit plan:

- alle woningen, ook die aan de voorzijde, krijgen een klein voortuintje;
- aan de zuidzijde van de locatie wordt een haag geplaatst ter begeleiding van de inrit en het hofje;
- in het hofje worden parkeerkoffers afgewisseld met groenkoffers voor kwalitatief groen. Hierbij wordt hoogwaardig plantmateriaal ingezet. Als bij een eventuele doorsteek naar

een ontwikkeling op het naastgelegen terrein een van de groenkoffers zou moeten verdwijnen moet deze gecompenseerd worden in het nieuwe plan.

- de groene achtertuinen van de voorste woningen dragen bij aan de belevingswaarde van het hofje;
- de tuinen worden omzoomd met hagen.
- de markante boom op de achterzijde van het perceel blijft behouden en draagt bij aan het straatbeeld in het hofje. Om deze bestaande boom toekomstbestendig te kunnen behouden wordt deze zo veel als mogelijk vrij gehouden van verharding, ophoging of afgraving.
- de bijgebouwen aan de woningen worden uitgevoerd met groene daken.

Kabels en leidingen: binnen het plangebied en de directie omgeving liggen geen kabels en/of leidingen met een planologische beschermingszone die van invloed is op het besluitgebied. Vanuit dit kader bestaan er kortom geen belemmeringen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van directe invloed zijn. Hierdoor kan worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen;
- bodem: in het verleden bevond zich op deze locatie een tankstation en bebouwing. Naar aanleiding van de geplande nieuwbouw en beëindiging van de voormalige bedrijfsdoeleinden is nader onderzoek uitgevoerd om aan te tonen dat op de locatie redelijkerwijs geen verontreinigde stoffen aanwezig in de grond of het grondwater. Hierin is geconcludeerd dat in de bodem en het grondwater verhoogde gehalten van o.a zink, PCB's, PAK's en barium aangetroffen. Hoewel de locatie daardoor niet als onverdacht kan worden beschouwd, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de beoogde ontwikkeling;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: het plangebied ligt aan het gedeelte van de Oudestraat waar een snelheidsregime geldt van 30km/uur, zodat geen akoestisch onderzoek vereist is;
 - o industriellawaai: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industriellawaai.
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan;
- luchtkwaliteit: voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 4 woningen. Ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

Stedenbouw: het plan bestaat uit 4 halfvrijstaande woningen. Direct aan de straat zijn twee woningen gelegen en daarlangs een inrit die leidt naar een hofje met parkeerruimte en groen. Aan dit hofje zijn wederom 2 woningen gelegen, waarvan het hoofdgebouw op 3 meter uit de erfgrans ligt. De tuinen liggen alle aan de voor de zonbeleving gunstige westzijde.

Verkeer:

- parkeernorm: bij het berekenen van de parkeereis is salderen op basis van de voormalige functie (bedrijf) toegestaan. Initiatiefnemer kiest ervoor om de locatie te benaderen als ware het een nieuwbouwterrein, zodat voor de nieuwe bewoners altijd

voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Er is derhalve rekening gehouden met een norm van 2,2 per woning. Dit houdt in dat 9 parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op eigen terrein (het plangebied). Er zijn 10 parkeerplaatsen opgenomen: 8 in het hofje en 2 aan de voorzijde;

- verkeersintensiteit: de ontwikkeling heeft ten opzichte van de vigerende bedrijfsbestemming geen extra verkeersaantrekkende werking. Het verkeer kan zonder problemen opgenomen worden op de Oudestraat;
- ontsluiting: de woningen worden ontsloten vanaf de Oudestraat middels een inrit, die naar het parkeerhofje leidt.

Water: het regenwater wordt middels een rioolstelsel, bestaande uit IT buizen naar een ondergrondse infiltratievoorziening geleid. De IT buis wordt aangelegd in een koffer met een afmeting van 1m x 1m bestaande uit infiltratiezand. Vanuit de infiltratievoorziening wordt een overloop gerealiseerd die wordt aangesloten op het gemeentelijk riool in de Oudestraat (bestaande aansluiting perceel 17-19).

3.4.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: voor het plan wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten tussen de eigenaar en de gemeente. Eventuele verzoeken om tegemoetkoming van de lasten kunnen daarmee worden verhaald op de eigenaar.

Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

3.4.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft gemeente de eigenaar verzocht om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren door hen het formulier "spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog" te laten ondertekenen. Er zijn 5 ondertekende formulieren ingezonden. Géén van ondertekenaars hebben bezwaar tegen onderliggende planontwikkeling.

3.5 Raam ongen. in Gemert (ontwikkellocatie)

3.5.1 Planbeschrijving

Voor de locatie Raam ongenummerd is eerder een projectbesluitprocedure doorlopen (raadsbesluit d.d. 28 november 2009) om ter plaatse een (auto)garage mogelijk te maken. Als gevolg van de recente economische crisis is het perceel echter niet verkocht aan deze exploitant. De gemeente wenst nu de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het perceel te verruimen zodat ingespeeld kan worden op de actuele marktvraag. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk



- **Plangebied**

Het onderhavige plangebied is gelegen in het uiterste zuiden van het bedrijventerrein Wolfsveld. De locatie is een braakliggend onverhard en onbebouwd terrein en is omgeven door groen.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 13 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

Vr 2014

- Besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijke gebied, kern in landelijk gebied
- Besluit-vlak Algemene regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderij
- Besluit-vlak Algemene en rechtstreeks werkende regels voor mestbewerking
- Besluit-vlak Aanduiding - Stalderingsgebied

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig plan voorziet niet in een stedelijke ontwikkeling blijkens navolgende jurisprudentie. Indien een nieuw bestemmingsplan immers bij recht een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, maar dit ten opzichte van een voorgaand planologisch regime geen nieuw planologisch ruimtebeslag met zich mee brengt is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met onderhavig plan vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats, bedrijfsbestemming blijft namelijk ongewijzigd, waarbij de onbenutte planologische mogelijkheden met het nieuwe plan worden voortgezet. Een nadere toetsing aan de Ladder is derhalve niet benodigd.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): er is sprake van bestaande planologische ruimte welke reeds onderdeel uitmaakt van het bedrijventerrein Wolfsveld, aansluitend aan de kern Gemert. Het plangebied maakt dus feitelijk reeds onderdeel uit van 'kernen in het landelijk gebied'. In de Verordening ruimte Noord-Brabant van 2017 is deze discrepantie inmiddels gecorrigeerd en maakt het plangebied deel uit van het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan voorziet niet in het toevoegen van nieuwe bedrijvigheid of functies, maar van het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid. Gelet op de binding van de beoogde bedrijvigheid ter plaatse met de gemeente en de kern Gemert,

past de ontwikkeling bij de visie die de provincie nastreeft in de kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plan is daarmee passend binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'besluit-vlak Structuur – Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in het planologisch herstructureren van de bestaande ruimte voor bedrijvigheid binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021: Het bedrijfsperceel kent een vigerend planologisch regime voor bedrijvigheid ter plaatse en is gelegen op het bedrijventerrein Wolfsveld. Tot op heden is er nog geen sprake van een feitelijke invulling en betreft het braakliggend terrein. Onderhavig plan heeft tot doel de planologische kaders te flexibiliseren, zodat deze uitbreidingsruimte aansluit bij de marktvraag. Dit initiatief is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Woningbouwprogramma: niet van toepassing.

Woonvisie: niet van toepassing

Visie Bedrijven (terreinen): in de visie zijn voor Wolfsveld een beschrijving van de huidige situatie, aandachtspunten en een toekomstvisie opgenomen. De toekomstvisie behelst, zowel een behoud- als uitbreidingsdoelstelling van het bedrijventerrein. Onderhavig plangebied is specifiek opgenomen als uitbreidingsruimte. Middels het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is deze uitbreidingscapaciteit reeds planologisch hard gemaakt. Verder is in de toekomstvisie opgenomen dat achtergebleven kavels indien mogelijk kleiner worden verkaveld, waardoor ruimte kan worden geboden aan verplaatsters en starters binnen de gemeente. De locatie Raam ongenummerd betreft een dergelijke achtergebleven kavel en zal middels de beoogde flexibilisering in onderhavig plan een kavelgrootte mogelijk maken al naar gelang de marktvraag. Het plan past binnen de gemeentelijke Visie Bedrijven(terreinen).

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010" is het perceel bestemd als 'bedrijf - 5'. Het vigerende regime omvat echter wel beperkingen in met name de omvang en ligging van het bouwvlak en de verplichte inrichtingscategorie. Deze regels zijn tot stand gekomen met het oog op de voorheen beoogde (auto)garage. Nu de verkoop van het perceel voor deze functie niet is doorgegaan, is het wenselijk om de inrichting van het perceel en de bouwregels aan te laten sluiten op de marktvraag. Derhalve, dient het vigerende bestemmingsplan op deze onderdelen te worden herzien.

Welstand/ beeldkwaliteit: Onderhavige projectlocatie is binnen het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' gelegen binnen de zone 'Wolfsveld 1'. De projectlocatie is tevens gelegen in welstandszone 2. Dit houdt in dat bouwplannen binnen deze zone door welstand worden beoordeeld en van advies worden voorzien. Bij deze welstandstoetsing zullen de bouwplannen worden getoetst aan dit beeldkwaliteitplan. Onderhavig plan behelst een beoogde flexibilisering van het bestaande planologische regime inzake inrichting en bouwregels. Er is dus geen specifieke ontwikkeling aan de orde, waardoor een concrete toetsing aan het beeldkwaliteitplan niet mogelijk is. Dit plan zal uiteraard in acht worden genomen bij de toekomstige planvorming. Het 'Beeldkwaliteitplan Wolfsveld 2010' blijft

ongewijzigd behouden en zal onderdeel worden zijn van de welstandstoetsing bij de aanvraag omgevingsvergunning voor een concreet initiatief. Hierdoor wordt de nagestreefde beeldkwaliteit gerespecteerd.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied zonder archeologische waarden. Dit wordt verklaard door het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Wolfsveld 2010". Voor dit ontwikkelingsgerichte bestemmingsplan is in oktober 2009 door BAAC archeologisch onderzoek door middel van proefsleuven uitgevoerd. De rapportage van dat onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek kwam naar voren dat ter plaatse van het onderzoeksgebied geen sprake meer is van de aanwezigheid van archeologische waarden. De locatie is derhalve vrij gegeven van archeologische waarden. Het aspect archeologie heeft geen gevolgen voor onderhavig plan.

Cultuurhistorie: uit een beoordeling van de CHW-kaart en de gemeentelijke erfgoedkaart volgt dat er binnen het plangebied en in de directe omgeving geen sprake is van cultuurhistorische waarden. Bovendien betreft onderhavig plan een wijziging op detailniveau inzake de inrichting en bouwregels ten opzichte van het vigerende planologische regime. Het plan behelst geen relevante wijzigingen inzake het aspect cultuurhistorie.

Flora en fauna: de bedrijfskavel aan de Raam ongenummerd te Gemert betreft braakliggend terrein en is omgeven door groen. Langs de Raam ligt een groenstrook met jonge bomen. Ten oosten van de kavel ligt een elzensingel met een watervoerende sloot. Ten zuiden van de kavel ligt de woonwijk Groeskuilen. Een groenstrook van gemiddeld ongeveer vijftien meter breed schijnt de achtertuinen van de woningen aan Groeskuilen af van het bedrijventerrein. De kavel wordt aan twee zijden omgeven door een greppel, die slechts een klein deel van het jaar watervoerend is. Ten westen van de kavel is een toegankelijk park, een verlaagd waterretentiegebied en een opgehoogd heuveltje met daaromheen jonge bomen. Het plangebied ligt al enige tijd braak, en de vegetatie heeft zich ontwikkeld. Nader onderzoek of een ontheffing van de Wet natuurbescherming is naar aanleiding van de resultaten van de quickscan niet noodzakelijk gebleken. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Wet natuurbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is bovendien onverminderd van toepassing. In de nabijheid waargenomen matig en strikt beschermde soorten, zijn bij het veldbezoek niet waargenomen binnen het plangebied. De aangetroffen biotopen zijn bovendien niet geschikt als leefgebied voor matig of strikt beschermde soorten. Hiermee is aangetoond dat de Wet natuurbescherming niet zal worden overtreden door onderhavig plan.

Gezondheid: niet van toepassing. De ontwikkeling ligt buiten een afstand van 2 km van een geitenhouderij.

Groen: in de planregels van het bestemmingsplan is vastgelegd dat aan de aan de weg gelegen perceelsgrens alwaar de hoofdontsluiting van het bedrijfspceel is gesitueerd een strook grond moet worden ingericht voor de aanleg van groenvoorzieningen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: het bedrijfspceel aan de Raam ongenummerd te Gemert is reeds toegestaan op basis van het vigerende planologische regime. Het betreft een bedrijfskavel in de milieucategorieën 2 en 3.1. Het gehele terrein mag ten behoeve van deze milieucategorieën worden ingezet. Deze milieucategorieën blijven middels onderhavig plan ongewijzigd gehandhaafd. Aangezien het plan enkel voorziet in een wijziging op detailniveau wat betreft inrichting en bouwregels, is er geen sprake van relevante veranderingen in het kader van bedrijven en milieuzonering.

- bodem: in onderhavige situatie is reeds sprake van een vigerend planologisch regime voor een bedrijfsperceel ter plaatse. Ter plaatse van het perceel is momenteel sprake van braakliggend terrein, waar de vegetatie zich heeft ontwikkeld. Sinds het uitgevoerde onderzoek hebben derhalve geen activiteiten plaatsgevonden welke zorgen voor een mogelijke bodemverontreiniging of wijziging in bodemkwaliteit ten opzichte van de situatie zoals onderzocht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht. Hernieuwd bodemonderzoek wordt in het kader van onderhavige planvorming derhalve niet noodzakelijk geacht. Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor onderhavig plan.
- externe veiligheid: om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten aanzien van het aspect inrichtingen is geconstateerd dat er in de nabije omgeving van het plangebied twee Bevi-inrichtingen aanwezig zijn. Dit betreft enerzijds de inrichting aan Dommel 29 te Gemert op een afstand van circa 480 meter ten noordwesten van de projectlocatie. Dit betreft een groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen. Er is sprake van een Plaatsgebonden Risicocontour 10-6/jaar van 20 meter. Er is geen sprake meer van een groepsrisico op een afstand van 280 meter. Onderhavig plangebied is buiten deze afstanden gelegen. Anderzijds is ten zuidoosten op een afstand van circa 550 meter een inrichting met een propaantank aanwezig aan Leemskuilenweg 40 te Gemert. Er is geen sprake van een risicocontour, maar er wordt een veiligheidsafstand gehanteerd van 10 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen. Dit heeft derhalve geen gevolgen voor onderhavig plan. Voor het overige zijn er in de directe omgeving geen Bevi-inrichtingen aanwezig. Het aspect Bevi-inrichtingen is geen belemmering voor de onderhavige wijziging. Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.
- geluid: in het plangebied worden geen geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een afweging in het kader van de Wet geluidhinder is niet benodigd. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het initiatief.
- geur: onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 OU_A. In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd. Ten aanzien van het gebruik van het gewenste bedrijf is er geen belemmering vanuit het aspect geur.
- luchtkwaliteit: in onderhavig plan is er sprake van een planologisch bestaand bedrijfsperceel, waarvan de planologische regeling op detailniveau wordt gewijzigd. De toegestane oppervlakte aan bedrijvigheid blijft ongewijzigd, evenals de toegestane milieucategorie. Onderhavig plan zorgt derhalve niet voor een wijziging inzake de luchtkwaliteit. Bovendien betreft de ondergrens van NIBM bijvoorbeeld de realisatie van 1.500 woningen en één ontsluitingsweg of een kantoorlocatie van maximaal 10 hectare en één ontsluitingsweg. Met voorliggend initiatief is sprake van een perceel ten behoeve van bedrijvigheid met een omvang van slechts 4.800 m². Gelet op de omvang is onderhavige ontwikkeling als NIBM aan te merken. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Molenbiotoop: niet van toepassing.

Stedenbouw: niet van toepassing.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Zoals eerder genoemd voorziet onderhavig plan niet in een wijziging van de toegestane milieucategorieën en de omvang van de bedrijvigheid. De bestaande omvang van 4.800 m² bedrijfsoppervlakte wordt gehandhaafd. Er is dus planologisch geen sprake van een wijziging in de parkeerbehoefte. In de gemeentelijke parkeerbeleidsnota is opgenomen dat zoveel mogelijk moet worden voorzien in de parkeerbehoefte op eigen terrein. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerplaatsen overeenkomstig de parkeerbeleidsnota wordt in de regels van het bestemmingsplan, waarmee onderhavig planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt, een dynamische parkeerregeling opgenomen. Verkeer en parkeren is geen belemmering voor het planvoornemen.
- verkeersintensiteit: niet van toepassing.
- ontsluiting: niet van toepassing.

Water: volstaan kan worden met de bestaande bergingsmaatregelen voor het bedrijventerrein van de gemeente Gemert-Bakel. Het hemelwater zal worden afgekoppeld van de riolering en worden aangesloten op de bestaande bergingsmaatregelen voor hemelwater afkomstig van het bedrijventerrein. Het afvalwater zal worden aangesloten op het reeds bestaande rioleringsstelsel in de omgeving. Onderhavig plan behelst geen wijzigingen inzake de waterhuishouding.

3.5.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: het perceel is in eigendom van de gemeente. Het opstellen van een planschadeverhaalsovereenkomst is dan ook niet van toepassing.

Grondexploitatieovereenkomst: het plangebied is opgenomen in het exploitatieplan van bedrijventerrein Wolfsveld.

3.5.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: in het kader van deze ontwikkeling heeft de gemeente de omgeving actief geïnformeerd door onder andere een informatieavond. Naar aanleiding van deze informatieavond hebben ook nog enkele gesprekken plaats gevonden met individuele omwonenden. De omgeving zal worden geïnformeerd door middel van de publicatie in het Gemerts Nieuwsblad (en de Staatscourant) voorafgaand aan de zienswijze termijn van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012). Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken etc.. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

4.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.

Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 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 1000m² 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 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

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 ontheffingsmogelijkheden. 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 procedure 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.

5.2 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 planschadeverhaalsovereenkomst af te sluiten conform artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Inspraak wordt echter gezien de aard en omvang van het plan niet doorlopen.

6.1.2 Overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1 Bro) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

6.1.3 Vaststellingsprocedure

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan zal plaatsvinden volgens de artikelen 3.7 t/m 3.9 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. Het plan zal daarna, al dan niet gewijzigd, ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad.

6.2 Vooroverleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Provincie Noord-Brabant: geen opmerkingen;
- Waterschap Aan en Maas: in de toelichting wordt onder watertoets verwezen naar de notitie “Toets instrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen”. Bij de wijziging van de keur in 2015 is deze notitie komen te vervallen en gelden andere regels voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het ontwerp van het bestemmingsplan is hierop aangepast.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2018”, wordt vanaf 3 april 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.