

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2020”

Inhoudsopgave

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	19
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN.....	20
3.1 DIEDERIKSTRAAT ONGEN. IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	20
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	20
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	20
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	20
3.1.4 UITVOERBAARHEID (ARTIKEL 3.1.6 LID 1 VAN HET BRO)	21
3.2 GRIENSVENSTRAAT ONGEN. IN MILHEEZE (ONTWIKKELLOCATIE).....	23
3.2.1 PLANBESCHRIJVING	23
3.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	23
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	23
3.2.4 UITVOERBAARHEID	24
3.3 LODDERDIJK 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
3.4 MILHEESESTRAAT 19 IN MILHEEZE (HERSTELACTIE)	30
3.4.1 PLANBESCHRIJVING	30
3.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	30
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	30
3.4.4 UITVOERBAARHEID	31
3.5 O.-L.-VROUWESTRAAT 36A IN HANDEL (ONTWIKKELLOCATIE).....	33
3.5.1 PLANBESCHRIJVING	33
3.5.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	33
3.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	33
3.5.4 UITVOERBAARHEID	34
3.6 VERKOOP RESTSTROKEN (ACTUALISATIE).....	36
3.6.1 PLANBESCHRIJVING	36
3.6.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	36
3.6.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	36
3.6.4 UITVOERBAARHEID	37
3.7 WEERIJS 10 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	38
3.7.1 PLANBESCHRIJVING	38
3.7.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	38
3.7.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	38
3.7.4 UITVOERBAARHEID	39
HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	41
4.1 ALGEMEEN.....	41
4.2 VERBEELDING	41

4.3 PLANREGELS	41
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	42
5.1 EXPLOITATIEPLAN	42
5.2 PLANSCHADE	42
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 ruimtelijke ontwikkelingen opgestart en gebundeld in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening april 2020”. Het gaat hierbij om de volgende (plan)ontwikkelingen:

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

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 toetsing aan de algemene beleidskaders en de benodigde onderzoeken.

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 rijkswaarswegen. 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 buisleidingstransport, 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 deze structuurvisie vooral de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en

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

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 één 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

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de 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 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 dier- en plantensoorten 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 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

In de structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met ruimtelijke opgave. Met als doel een goede woon-, werk- en leefomgeving voor de inwoners en bedrijven van Brabant. Belangrijke beleidswijzigingen gaan over de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking:

- deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie verwezenlijkt haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren;
- in deel B beschrijft de provincie 4 ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.
Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Omgevingsvisie Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Brabant vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat

4. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden.

gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over Milieu, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

Verordening Ruimte Noord-Brabant

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Sinds de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er wijzigingen in de regels en de naamgeving van de Verordening doorgevoerd. Deze wijzigingen zijn verwerkt in de geconsolideerde versie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 5 november 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant in werking getreden. Deze Interim Omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Regionaal beleid

Regionaal woningbouwprogramma

De regio Zuidoost-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2026 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 - Deel A. De provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 laat een behoorlijke regionale woningbouwopgave zien van circa 35.6000 woningen tot 2026.

De regio Zuidoost-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en –opgave per gemeente opgenomen.

SUBREGIO		DE PEEL E.O.					
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan herde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator herde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.405	910	7.405	5.205	2.900	72%	39%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	89%	20%
CRANENDONCK	790	60	760	540	330	71%	43%
DELFT	1.600	300	1.300	714	446	70%	43%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	704	215	58%	22%
HEERLELENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

Woningbouwcapaciteit en –opgaven in de regio Zuidoost-Brabant. Binnen het rode kader is de gemeente Gemert-Bakel aangeduid. Bron: Regionale Agenda Wonen 2016 – Deel A.

Uitsnede van de themakaart stedelijke ontwikkeling behorend bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017).

Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen geschat wordt op 1.425 woningen tot aan 2026. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat, blijkt dat maar 315 woningen zijn opgenomen binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat maar 22% van het benodigde aantal woningen onderdeel is van een vastgesteld ruimtelijk plan op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Op basis van deze cijfers kan gesteld worden dat er voldoende zachte plancapaciteit bestaat die omgezet kan worden in harde plancapaciteit. De gemeente dient uiteindelijk de nieuwe woningen op te nemen in haar woningbouwprogramma. Aan de gemeentelijke woonvisie ten aanzien van de kwalitatieve behoefte wordt in de volgende paragraaf getoetst.

Gezondheid:

Het is mogelijk dat één van de nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij wordt gerealiseerd. In de VGO^{Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.} onderzoeken wordt echter een causaal verband tussen de ligging binnen twee km van een geitenhouderij én een verhoogd risico op longontsteking niet uitgesloten. In een eerder collegebesluit is echter besloten om dergelijke procedures toch verder door te zetten.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+⁵

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.

Visie Bedrijven(terreinen)

Op 25 november 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Visie Bedrijven(terreinen)' vastgesteld. De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een sectorale structuurvisie en is tot stand gekomen als een project uit het gemeentelijk Economisch Actieprogramma (EAP). De visie legt de gemeentelijke kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Zo worden naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken gedaan over de locatiekeuze en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De visie geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden. De Visie Bedrijven(terreinen) onderschrijft dat de gemeente er naar zal streven alle aanwezige bedrijven in Gemert-Bakel, starters en nieuwvestigers de mogelijkheid te bieden om zich in Gemert-Bakel te vestigen of gevestigd te blijven en zich daarnaast te kunnen (blijven) ontwikkelen.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020⁶

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.

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

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



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 prijscategorie 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 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 bevat 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 woningbouw⁷

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

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

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 bodem verstorende 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 bodem verstorende 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.

Milieu

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. 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)⁸. 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 van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

Milieuzonering 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

Waterbeleid

Door klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om de omgeving klimaat adaptief in te richten. Dat betekent onder meer dat we in staat moeten zijn om extreme

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

neerslaghoeveelheden te verwerken. Het is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar om deze doelstelling (alleen) te behalen door het ondergrondse systeem te verzwaren. De aanleg van waterberging op eigen terrein ontlast de regenwatervoorziening op openbaar terrein en levert een bijdrage aan het verminderen van wateroverlast. Daarom wordt in dit plan de aanleg van waterberging bij nieuwe ontwikkelingen voorgeschreven. Een toetst op het watersysteem met een bui 09, een bui 10 + 10 % en een extreme bui is tevens een vereiste om te beoordelen waar de risico's binnen de ontwikkeling zijn en of deze acceptabel zijn.

Planregels waterberging:

Met deze regel wordt gewaarborgd dat bij nieuwbouw of sloop en herbouw wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging. De waterbergingsregels heeft de vorm van een voorwaardelijke gebruiksregel. Bij uitspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2540) heeft de Raad van State bevestigd dat een voorwaardelijke gebruiksregel kan worden gebruikt om waterberging af te dwingen. Het voordeel ten opzichte van een voorwaardelijke bouwregel is dat de gemeente met de voorwaardelijke gebruiksregel ook handhavend kan optreden als de waterberging op een gegeven moment wordt verwijderd of in de praktijk niet goed meer functioneert. Een voorwaardelijke gebruiksregel is overigens ook een toetsingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen. Een bouwaanvraag waarin geen waterberging is opgenomen, zal dus moeten worden geweigerd. Een waterbergingsnorm van 60 liter per m² verhard oppervlak is niet ongebruikelijk en is – gelet op de klimaatverandering – noodzakelijk om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen. Bovendien sluit de gemeente met deze norm aan op de waterbergingsnorm die het waterschap (voor grotere ontwikkelingen) hanteert in de Keur. Bij de berekening van het verhard oppervlak waarvoor moet worden gecompenseerd, geldt dat verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was niet in mindering mag worden gebracht op de waterbergingsnorm.

Een voorbeeld: een gebouw op een perceel dat voorheen een oppervlak innam van 80 m², neemt na sloop en herbouw een oppervlakte in van 100 m². Het is dan niet zo dat een initiatiefnemer alleen moet compenseren voor de toename van 20 m². Er moet in dat geval worden voorzien in een waterberging met een capaciteit van 60 liter per m² x 100 m² = 6.000 liter (=6 m³). Tot maximaal 30 m² verhard oppervlak mag waterberging op flexibele wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door regenwater op het gazon te laten lopen. Het is overigens wel van belang dat de waterberging bij een volgende bui opnieuw beschikbaar is. Dit betekent dat de berging langzaam (binnen een tot twee dagen) leeg moet zakken. Dit kan door de berging als infiltratievoorziening in te richten. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, moet gezorgd worden voor vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of naar de riolering. De verplichting om waterberging aan te leggen en te onderhouden geldt alleen bij wijziging van het gebruik, bijvoorbeeld door grote(re) verbouwingen. Voor bestaand gebruik geldt deze regel niet, vanwege het standaard gebruiksovergangsrecht in het bestemmingsplan.

Afwijkingsmogelijkheden

In principe is de initiatiefnemer verplicht om te voldoen aan bovengenoemd artikel. Bij uitbreidingen (buiten het huidige stedelijk gebied) is er in basis voldoende ruimte om binnen het plangebied waterberging te realiseren. Bij inbreidingen (binnen stedelijk gebied) is dit soms lastiger, omdat er minder ruimte beschikbaar is. Ook spelen de wisselende grondwaterstanden binnen de gemeente een rol: het is niet overal even doelmatig om de vereiste capaciteit aan waterberging (zelf) te realiseren binnen het plangebied. Daarom is er voor inbreidingslocaties een mogelijkheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de verplichting om (alle) waterberging aan te leggen binnen het plangebied. Voorwaarden zijn wel dat de initiatiefnemer in dat geval aan de gemeente aantoont dat het aanleggen of onderhouden van de waterberging binnen het plangebied echt niet mogelijk is. Ook moet nog steeds in de benodigde hoeveelheid waterberging worden voorzien. Van dit uitgangspunt kan simpelweg niet worden afgeweken, omdat het effect van afkoppelen in een wijk anders

teniet zou worden gedaan door extra verhard oppervlak vanuit nieuwbouw ontwikkelingen (dweilen met de kraan open).

Een initiatiefnemer kan de bergingseis afkopen. In ruil voor een (kostendekkende) vergoeding zorgt de gemeente er dan voor dat de vereiste hoeveelheid waterberging buiten het plangebied – maar nog wel in de omgeving van het plangebied – wordt gerealiseerd en onderhouden. De afkoopsom kan de vorm krijgen van een financiële voorwaarde bij de omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan. De regels over de inrichting van het waterbergingsfonds en de hoogte van de afkoopsom worden vastgesteld bij Verordening. De mogelijkheid van het verbinden van financiële voorwaarden aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan is in verschillende uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State bevestigd (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:RVS:2006:AY8923). Er gelden wel enkele voorwaarden bij het verbinden van een financiële voorwaarde aan een vergunning. Zo moet met de financiële voorwaarde een rechtstreekse bijdrage worden geleverd aan de doelstelling van de wettelijke bepaling waarop de vergunning berust en moet de verlening van de vergunning in het algemeen belang tot het heffen van een geldbedrag noodzakelijk zijn. Ook moet voldoende aannemelijk zijn dat de financiële bijdrage daadwerkelijk zal worden aangewend om te voorzien in de waterbergingsbehoefte van het bouwplan. Tot slot moet er ook geen andere mogelijkheid aanwezig zijn om een tegemoetkoming of compensatie te verlangen. Dit laatste betekent dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden niet zullen inzetten als de vereiste waterberging via een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst gerealiseerd en gefinancierd kan worden. In de Verordening waterbergingsfonds Gemert-Bakel zijn regels opgenomen over de toepassing van de bedragen die burgemeester en wethouders op grond van een financiële voorwaarde bij een omgevingsvergunning ontvangen. In die Verordening is ook geregeld dat burgemeester en wethouders de compenserende waterberging tijdig realiseren.

Water(toets) (conform het waterschap)

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 10.000m²*: in de keur van het waterschap is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 2000m² en 10.000m²:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06^{1,1} \text{ (in m)}.$$
- *Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000m²*: plannen met een verhardingstoename tot 2000m² zijn onder de keur van het waterschap vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het is wel zo 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.

- *Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000m²:* voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000m² 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).

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.

Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel de 'spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog' vastgesteld. Hiermee dient de initiatiefnemer de direct omwonenden/ belanghebbenden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling.

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Diederikstraat ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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

- **Plangebied**

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



3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

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

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

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

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

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

Milieu:

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

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

Stedenbouw: de stedenbouwkundige opzet van het initiatief sluit aan op het landelijke karakter van het omliggende terrein van de boerderij. Het plangebied krijgt de uitstraling van een landelijk boerenerv. Het boerenerv kenmerkt zich door eenvoud en functionaliteit. Het is in feite een klein plein, omzoomd door gebouwen, hagen en bomen. De beoogde woningen worden in schuurachtige volumes opgetrokken: langwerpig en kenmerkend door een redelijk forse maat. De woningen in dit plan passen qua typologie prima in de context van de boerderij en hebben een volume van 1 bouwlaag met kapverdieping. Daarbij een lage goot (max 3,5m) en een relatief hoge kap, vergelijkbaar met de schuren op oorspronkelijke boerenerven. De hoofdvorm van de volumes is eenvoudig en rechthoekig waarbij de nok in de langsrichting georiënteerd is.

Verkeer:

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Welstand: de locatie ligt in een welstandsvrije zone.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

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

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

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

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

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

Milieu:

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

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

Stedenbouw: vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit gelden de volgende voorwaarden:

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

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

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

3.3 Lodderdijk ongen. In Gemert (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

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

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Welstandsnota: het plangebied ligt gedeeltelijk in welstandszone 1 en gedeeltelijk in welstandszone 2. Voor de locatie geldt tevens het beeldkwaliteitsplan ‘gereedschapskist’.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: uit de Archeologiekaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een verwachtingswaarde 5. Hiervoor geldt een onderzoeksgrens bij bodemingrepen groter dan 2500m² en dieper dan 40cm. Het plangebied is circa 2.500m² groot; vandaar dat geen archeologisch vooronderzoek nodig is.

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

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

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

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

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: nabij het plangebied wordt middels een lopende herziening van het bestemmingsplan de toevoeging van een bedrijfskavel mogelijk gemaakt. Ter plaatse mogen bedrijven uit ten hoogste milieucategorie 2 zich vestigen. Bij deze maximale milieucategorie hoort een richtafstand van 30m tot omliggende gevoelige bestemmingen. De afstand van de bedrijfskavels tot het bestemmingsvlak onder de nieuwe woning (een gevoelig object) is meer dan 30m. De bouwlocatie bevindt zich daarmee op voldoende afstand om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- bodem: in oktober 2019 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door bodem-inzicht. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw;
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van dit plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting optreedt. Ten behoeve daarvan dient een hogere waarde procedure te worden verleend;
 - o Industrielawaai: ten oosten van de planlocatie is het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen. Binnen de geluidzone van het bedrijventerrein wordt altijd voldaan aan een geluidbelasting van maximaal 50 dB(A), zodat een goed woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd. Buiten de zone is dat ook zo. De woning en het bouwvlak waarbinnen geluidgevoelige gebouwen kunnen worden opgericht liggen buiten de geluidzone van het bedrijventerrein.
- geur: er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 – 3 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is daarmee gewaarborgd;
- o luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- o stikstofdepositie: op 23 oktober 2019 is door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant een berekening opgesteld inzake de stikstof depositie op natuurgebieden voor het realiseren van 23 woningen in Milheeze. Uit deze AERIUS-berekeningen is gebleken dat er als gevolg van deze ontwikkeling géén (0,00 mol/ha/j) stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt. Hieruit kan geconcludeerd worden dat, bij vergelijkbare woningbouwplannen elders in de gemeente Gemert-Bakel ook geen stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden plaats vindt.

Stedenbouw: vanuit stedenbouw en beeldkwaliteit gelden de volgende voorwaarden:

Randvoorwaarden erf:

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

Randvoorwaarden bebouwing

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

Verkeer: de locatie is gelegen in het deelgebied 'Rest bebouwde kom Bakel en Gemert'. Het type woning dat gerealiseerd kan worden is een vrijstaande koopwoning. Op grond van de Nota Parkeernormen 2017 is hiervoor een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen

opgenomen. Gezien de omvang en de opzet van het perceel wordt ruimschoots aan deze parkeernorm voldaan.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt $\pm 400\text{m}^2$ (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 24m^2 nodig (grindkoffer/kratten). Op het perceel is voldoende ruimte om deze waterberging te realiseren.

3.4 Milheesestraat 19 in Milheeze (herstelactie)

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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

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



- **Plangebied**

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

3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

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

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

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

Gemeentelijk beleid

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

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

Bestemmingsplan: de gewenste ontwikkeling is strijdig met de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Uitbreiding Van Kessel Olie’, zoals dit op 10 juli 2014 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. Daarnaast is de ontwikkeling ook in strijd met de regels van het vigerende bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’, zoals dit op 5 juli 2018 door de gemeenteraad van Gemert-Bakel is vastgesteld. De beoogde ontwikkeling voorziet in een functiewijziging van de 2 locaties. Deze wijzigingen zijn niet planologisch te regelen middels de regeling voor kruimelgevallen (artikel 4, onder 1 uit Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

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

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

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

Groen:

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

Milieu:

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

Verkeer:

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

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

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

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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



- **Plangebied**

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

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandszone 1.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

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

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

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

Groen: o.b.v. de gemeentelijke groennorm is ($6 * 75m^2 =$) 450m² aan openbaar groen vereist. Omdat het plangebied is gelegen binnen 300m van het Processiepark, kan gebruik worden gemaakt van de toepassing van alternatieven. Op de vier hoekwoningen worden groene daken gerealiseerd met een totale oppervlakte van ± 270m². Daarnaast wordt in het plangebied groen openbare ruimte gerealiseerd in de vorm van perken, solitaire bomen en een groene gevel. Dit wordt d.m.v. een inrichtingsplan gekoppeld aan de planregels. T.b.v. het restant wordt een bijdrage gestort in het groenfonds.

Milieu:

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

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

Verkeer:

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

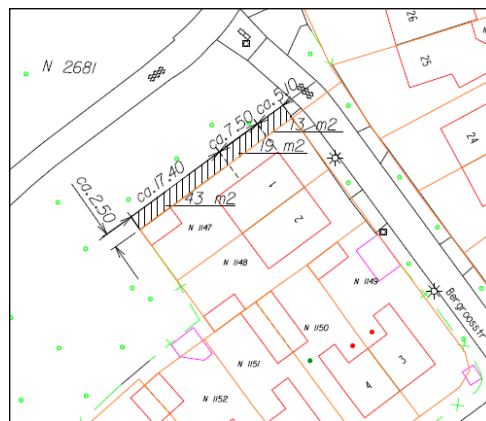
Water: in de beoogde situatie is sprake van een verhard oppervlakte van circa 977 m². Als gevolg hiervan is ($977 * 0,06 =$) 58,6,3m³ waterberging noodzakelijk. In het plan wordt o.a. gebruik gemaakt van sedumdaken en een aansluiting op de bestaande riolering in de Johannes Keijzershof. Voor het bergen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

3.6 Verkoop reststroken (actualisatie)

3.6.1 Planbeschrijving

• Initiatief

In het kader van het pilotproject 'verkoop groene reststroken' heeft de gemeente de reststrook grenzend aan het perceel Bergroosstraat 1 in Bakel verkocht aan de bewoners. In het voornoemde pilotproject is overeengekomen dat de gemeente voor een herbestemming naar 'Wonen' zorgt. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



• Plangebied

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

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

3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie en cultuurhistorie: n.v.t.

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

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

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

Milieu:

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

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

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

Water: n.v.t.

3.7 Weerij 10 in Gemert (ontwikkellocatie)

3.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

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

- **Plangebied**

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



3.7.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.7.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

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

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

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

Gemeentelijk beleid

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

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

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

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

3.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

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

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

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

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

Milieu:

- bedrijven en milieuzonering: een sportschool is volgens de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' een bedrijf/ voorziening behorende tot de milieucategorie 2 met een

- grootste (meest bepalende) afstand van 30 meter vanwege geluid. Binnen deze afstand tot het bedrijf zijn geen geluidgevoelige functies (woningen) gelegen en/of toegestaan;
- bodem: aangezien reeds in het kader van het vigerende bestemmingsplan een bodemonderzoek is uitgevoerd ter plaatse van het bedrijventerrein Wolfsveld, de gronden al reeds bestemd zijn ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf én de ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijf is het uitvoeren van een bodemonderzoek niet noodzakelijk;
 - externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
 - geluid: een sportschool is geen geluidsgevoelig object, waardoor akoestisch onderzoek niet noodzakelijk is;
 - geur: er liggen geen veehouderijen in de omgeving waardoor de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 – 7 OuE/m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/m³. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is daarmee gewaarborgd;
 - luchtkwaliteit: gezien de bestaande concentraties is er geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde en wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.16 Wm lid 1 onder a. Daarnaast is in het kader van het vigerende bestemmingsplan reeds een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het bedrijventerrein Wolfsveld en in het kader van de ontwikkeling van de sportschool. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruimschoots voldoende is;
 - stikstofdepositie: de uitbreiding van het pand zorgt niet voor een negatief effect op de Natura 2000-gebieden. Het planvoornemen voorziet alleen in een aanpassing van de opgenomen parkeernorm. De bouw mogelijkheden worden niet verruimd. Ook uit verkeerstellingen blijkt dat het aantal vervoersbewegingen minder is dan opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

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

Verkeer:

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

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

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 minimaal 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 minimaal 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1000m²

Dit 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 een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de procedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd;*
- *hoofdgebouwen: dit 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

Waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant hebben aangegeven geen inhoudelijke opmerkingen m.b.t. het voorontwerp van het bestemmingsplan te hebben. De gevraagde tekstuele aanpassingen zoals deze zijn voorgesteld door het waterschap zijn inmiddels verwerkt. De eigenaar van de Dakworm ongen. in Bakel heeft verzocht de planontwikkeling t.b.v. het toevoegen van 1 woning niet op te nemen in de vervolgprocedure van dit bestemmingsplan.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan gedeeltelijke herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, april 2020”, heeft vanaf 1 april 2020 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

In totaal zijn er vier zienswijzen ingediend. De beantwoording van de zienswijzen is verwerkt in ‘Bijlage I nota van zienswijzen’ behorend bij het raadsbesluit. Daarnaast zijn enkele ambtshalve aanpassingen voorbereid. In ‘Bijlage II: ambtshalve aanpassingen’ is een overzicht van de ambtshalve aanpassingen opgenomen.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

Tijdens de raadsvergadering van 9 juli 2020 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld. Voor een totaal overzicht van alle wijzigingen zie ‘Bijlage I: nota van zienswijzen’ en ‘Bijlage II: ambtshalve aanpassingen’ behorende bij het raadsbesluit.