Toelichting

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

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET 4
1.1 AANLEIDING 4
1.2 PLANOPZET 4
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BELEIDSKADERS EN BENODIGDE ONDERZOEKEN 5
2.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 5
2.2 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 17
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN 18
3.1 ALDE-BIEZENSTRAAT 52-62 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE) 18
3.1.1 PLANBESCHRIJVING 18
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL 18
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 18
3.1.4 UITVOERBAARHEID 19
3.1.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID 20
3.1.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 20
3.2 DAKWORM ONGEN. IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE) 21
3.2.1 PLANBESCHRIJVING 21
3.2.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL 21
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 21
3.2.4 UITVOERBAARHEID 22
3.2.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID 23
3.2.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 23
3.3 NIEUWE UITLEG 26-32 IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE) 24
3.3.1 PLANBESCHRIJVING 24
3.3.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL 24
3.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 24
3.3.4 UITVOERBAARHEID 25
3.3.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID 26
3.3.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 26
3.4 OVERSCHOT 7 IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE) 27
3.4.1 PLANBESCHRIJVING 27
3.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL 27
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 27
3.4.4 UITVOERBAARHEID 28
3.4.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID 29
3.4.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 29
3.5 TORRENTINUSSTRAAT 6 IN GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE) 30
3.5.1 PLANBESCHRIJVING ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.5.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.5.4 UITVOERBAARHEID ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.5.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.5.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.6 ZONNEHOEK ONGENUMMERD IN MILHEEZE (ONTWIKKELLOCATIE) 33
3.6.1 PLANBESCHRIJVING ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.6.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.6.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

3.6.4 UITVOERBAARHEID ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.6.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.6.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID ..... FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.

3.7 DEN HEIKOP 5 IN ELSENDORP (ONTWIKKELLOCATIE) 37

3.7.1 PLANBESCHRIJVING 37
3.7.2 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING 37
3.7.4 UITVOERBAARHEID 38
3.7.5 FINANCIËLE HAALBAARHEID 39
3.7.6 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID 40

HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 40

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 44

6.1 OVERLEG EN INSPRAAK 44

6.1.1 INSPRAAK 44
6.1.2 OVERLEG 44
6.1.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE 44

6.2 VOOROVERLEG 44

6.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN 45

6.3.1 ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN 45

6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN 45

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

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

Ontwikkelingen:

	Adres	**Soort plan**	**Planbeschrijving**
1.	Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert	Ontwikkellocatie	Herstructurering t.b.v. 12 woningen
2.	Dakworm ongen. in Bakel	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
3.	Nieuwe uitleg 26-32 in Bakel	Ontwikkellocatie	Herstructurering t.b.v. 7 woningen
4.	Overschot 7 in Bakel	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
5.	Torrentinusstraat 6 in Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie 1 woning
6.	Zonnehoek ongen. in Milheeze	Ontwikkellocatie	Realisatie 6 woningen
7	Den Heikop 5 in Elsendorp	Ontwikkellocatie	Omzetten bestemming naar bedrijf

1.2 Planopzet

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

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

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

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

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

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

- **Nationaal beleid**

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

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

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

Structuurvisie Buisleidingen 2012 – 2035

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

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

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

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)
Met deze nota wordt een nieuwe beleidscyclus gestart, met een over meerdere decennia vol te houden pad van transitie naar duurzaamheid, waaronder transitie naar duurzame energiehuishouding.

Wet ruimtelijke ordening[2]
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 welvarend waterland moeten kunnen genieten, moeten er nu antwoorden geformuleerd worden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie en economie en investeren in een duurzaam waterbeheer. Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn.

Duurzaam waterbeheer 21e eeuw
De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zolang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

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

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

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

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de 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]

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

- concentratie van verstedelijking;
- streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

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

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

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

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

Verordening Ruimte 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 (per 15-7-2015) met planidn NL.IMRO.9930.vr2014-va04 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.

- **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma[5]
De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. De komende jaren worden er gemiddeld 100 woningen per jaar gebouwd binnen de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

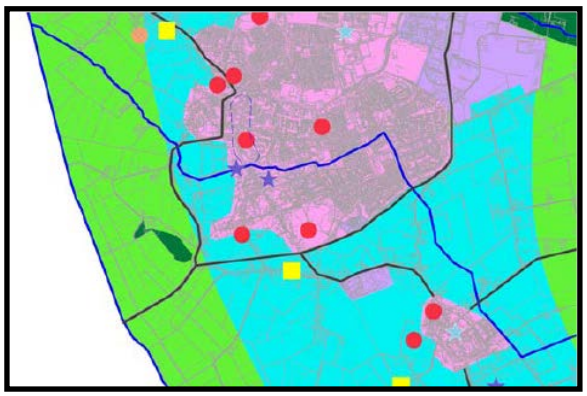
Gezondheid:
Het is mogelijk dat één van de nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen binnen een afstand van 2 km van een geitenhouderij wordt gerealiseerd. In de VGO**Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.** onderzoeken wordt echter een causaal verband tussen de ligging binnen twee km van een geitenhouderij én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

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

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+ [6]

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.



Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020[7]

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

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

1. Passende en betaalbare woningen

Wat betreft huurwoningen moet de huurprijs passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke 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

6. Op 29 juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel.
7. Vastgesteld op 31 mei 2016 door de gemeenteraad Gemert-Bakel.

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.

<u>Woningbouwprogramma</u>
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.

<u>Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten</u>
Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van

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

Definities uit bestemmingsplan:
- Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden;
- Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw[8]
Op 5 oktober 2012 heeft de gemeenteraad ingestemd met de “afwegingskaart woningbouw”. Hierin worden op basis van het gemeentelijk potentiële woningbouwlocaties aangewezen buiten het stedelijk gebied t.b.v. o.a. Ruimte-voor-Ruimte woningen.

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

- **Archeologie**

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (2007) is geregeld hoe Rijk, provincies en gemeenten om moeten gaan met archeologie in ruimtelijke plannen. De belangrijkste uitgangspunten van deze wet zijn:
- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;

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

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

De gemeente heeft hiermee de verantwoordelijkheid gekregen om archeologie op een verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente dient bij het opstellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingplan een dubbelbestemming waarde archeologie (waarde 1 tot en met 5) wordt opgenomen. Aan deze dubbelbestemming archeologie zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot 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 bekent dat bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen in een vroeg stadium rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden en kenmerken van het plangebied. Hieronder wordt onder meer verstaan historisch landschap (waaronder oude akkers, landgoederen en landschapselementen), historische stedenbouw, historische geografie (bijvoorbeeld historische paden-, lanen- en wegenpatronen) en gebouwd en roerend erfgoed. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

- **Flora en Fauna**

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

- **Kabels en leidingen**

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

- **Milieuaspecten**

<u>Bodem</u>

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 m^3, 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 (Whg) 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 m^3) 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 betekenende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)[9]. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit nibm) (Stb.2007, 440);
- Ministeriële regeling: “Niet in betekenende 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 betekenende mate”. Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): “een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval

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

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

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(toets)**
  Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

  Voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen gelden de volgende regels:

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

  *Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06[10] (in m).*

  Vrijstelling voor verhardingstoename onder 2000 m^2
  Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m^2 zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het zal wel regelmatig voorkomen dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo’n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen.

  Waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m^2
  Voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m^2 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).

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

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 haalbaar 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 buren is besproken. De gemeente raadt een initiatiefnemer dan ook dringend aan om zijn/ haar planinitiatief in een vroeg stadium te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen.

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert (ontwikkellocatie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Goed Wonen heeft een verzoek ingediend t.b.v. de herstructurering van de Alde-Biezenstraat 52-62 in Gemert. Hierbij worden de 6 bestaande rijwoningen vervangen door 12 woningen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Gemert sectie M, nummer 4938. De totale oppervlakte van het projectgebied is circa 3.000 m^2. De gronden zijn alle in eigendom van Goed Wonen.

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 1 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het principeverzoek.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

<u>Landelijk beleid</u>
Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 6 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.

<u>Provinciaal beleid</u>
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 worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: 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. Door vervanging van verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
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 ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: omdat het plangebied in een gebied ligt met een middelhoge archeologische verwachting (Waarde - Archeologie 3, 4 en 5) is door ADC ArcheoProjecten een onderzoek uitgevoerd. Conclusie is dat de dubbelbestemming archeologie intact wordt gelaten zodat een omgevingsvergunning voor bouw van de woningen pas verleend kan worden nadat het onderzoek heeft plaatsgevonden en het rapport inzicht heeft gegeven in de archeologische waarden.

Cultuurhistorie: uit de Erfgoedkaart (en de historische topografische kaarten) blijkt dat het plangebied direct ten zuiden ligt van de zone waar in 1840 al sprake was van bebouwing. Deze bebouwing is gelegen aan de St. Annastraat, een oude weg die hoog gewaardeerd is als een historisch geografisch waardevolle infrastructuur.

Flora en fauna: in april 2018 heeft Staro Natuur en Buitengebied een quick scan Flora en Fauna 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.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er (6 x 75 =) 450 m^2 openbaar groen moet worden gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd door de binnenzijde van de hof als groen plantsoen in te richten. Tevens worden de parkeerterreinen en de tuinen omzoomd met groene hagen respectievelijk groene erfscheidingen. In totaal wordt in het plangebied 715 m^2 groen gerealiseerd. De uitvoering en het behoud van het inpassingsplan is in de planregels verankerd.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: ten noorden van de planlocatie (St. Annastraat 49) is een perceel gelegen met bedrijfsbestemming. De locatie is momenteel niet in gebruik als bedrijf en het bestemmingsplan laat bedrijven in maximaal milieucategorie 1 en 2 toe. Als gevolg hiervan vormt dit aspect geen belemmering voor het plan;
- *bodem:* bureau Archimil heeft in april 2018 onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Hoewel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater wordt er gelet op de aard en mate van de verontreiniging geen belemmering verwacht;
- *externe veiligheid:* o.b.v. de risicokaart is geconstateerd dat in de omgeving geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig is. Daarnaast ligt het plangebied geheel buiten de invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen;
- *geluid:*
  - *wegverkeerslawaai:* voor de planontwikkeling is een akoestische berekening doorgevoerd in het programma GeoMilieu (versie 4.30). Hieruit blijkt dat hoogst toelaatbare geluidbelasting van 48 dB(A) niet overschreden wordt;
- *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/ m^3. Dit is lager dan de

gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m^3. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus 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. O.b.v. de kaarten van het Luchtmeetnet is geconstateerd dat de ter plaatse de luchtkwaliteit goed is.

Stedenbouw: voor het plan is door ‘De loods Architecten en adviseurs’ een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het stedenbouwkundig plan gaat uit van een alzijdige uitstraling. Daarmee is de oriëntatie gericht op zowel de Alde-Biezenstraat als de Binnendoor. Hiermee vindt een kwaliteitsverbetering plaats in dit gebied.

Verkeer:
- ontsluiting: de toegangsweg naar de parkeerplaatsen aan de oostzijde dient ook ter ontsluiting van de (mogelijke) bouwplannen in de achtertuinen van St. Annastraat 47-49;
- parkeren: alle parkeerplaatsen ten behoeve van het plangebied worden in eerste instantie op het eigen terrein gerealiseerd: aan de oost- en zuidzijde van de woningen. De parkeerplaatsen worden overgedragen aan de gemeente, waardoor zij onder het openbaar gebied vallen. T.b.v. het nieuwe plan dienen 10 parkeerplaatsen worden gegenereerd. Omdat er aan de straatzijde 3 langsparkeerplaatsen verdwijnen bestaat de totale parkeerbehoefte uit 13 plaatsen. Het plan bevat ruimte voor 21 parkeerplaatsen.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 1.875 m^2 (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 161 m^2 nodig (grindkoffer/kratten). Hiervoor is ruimte gereserveerd onder het groene hofje en de parkeerplaatsen waarna het kan infiltreren in de bodem.

3.1.5 Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: voor het plan wordt grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente.

3.1.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: Goed Wonen heeft eerder een bijeenkomst georganiseerd om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren.

3.2 Dakworm ongen. in Bakel (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

Eerder heeft het college ingestemd met het principeverzoek om ter plaatse een woning te realiseren. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Dakworm, tegen de zuidelijke dorpsrand van Bakel op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2126.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

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

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Het plangebied valt grotendeels binnen een olieleidingstrook. Aan de hand van de externe veiligheidsrapportage komt echter naar voren dat de ontwikkeling van een woning onder voorwaarde mogelijk is (zie hieronder: externe veiligheid). Voor de ontwikkeling zijn geen nationale belangen uit de SVIR in het geding. Het planvoornemen is in overeenstemming met het Barro en het Rarro.

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

Verordening ruimte Noord-Brabant: 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 bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

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. De gemeente wil de dorpsranden blijven versterken met een eigentijdse en dorpse uitstraling 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 voorziet in de realisatie van één woning en sluit daarmee aan bij de Woonvisie en het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: voor het plangebied zijn twee bestemmingsplannen van kracht.
Voor noordoostelijke hoek geldt het bestemmingsplan ‘Bakel, Milheeze en De Rips’. Het plangebied is hierin bestemd als ’Groen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’. Voor het andere deel van het plangebied geldt het bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, april 2017”. Het plangebied is hierin bestemd als ’Groen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4’ en de gebiedsaanduiding veiligheidszone – leiding’. Omdat het toevoegen van een woning niet mogelijk is binnen de geldende planregels is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie en cultuurhistorie: uit het archeologisch onderzoek is gebleken dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie het planvoornemen niet in de weg staat.

Flora en fauna: t.b.v. de planontwikkeling is een QuickScan uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Ten behoeve hiervan wordt aan de zuidzijde van het perceel een 3m brede strook ingezaaid met kruiden en zaden. Daarnaast wordt een groene afscheiding (beukenhaag) gerealiseerd als overgang van het stedelijk- naar het landelijk gebied.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: op ± 120m van het plangebied ligt een niet-agrarisch bedrijf met milieucategorie 1 of 2. Onderhavige bouwlocatie bevindt zich daarmee op voldoende afstand om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening;
- bodem: voor onderliggend plan is een bodemonderzoek uitgevoerd. Hoewel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater, wordt er gelet op de aard en mate van de verontreiniging geen belemmering verwacht;
- externe veiligheid: omdat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de RRP-leidingen wordt gerealiseerd adviseren zij om enkele uitvoeringsmaatregelingen te treffen (hoogteligging van de woning t.o.v. de buisleiding; uitgangen en vluchtroutes van de risicobron af realiseren, glasoppervlak beperken en gevels versterken). Daarnaast zijn zij van mening dat locatie niet geschikt is om verminderd zelfredzame personen te huisvesten.
- wegverkeerslawaai: uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting optreedt met max. 5dB. Ten behoeve daarvan dient een hogere waarde procedure worden verleend. Vervolgens is het noodzakelijk om in het kader van de omgevingsvergunningprocedure een binnen- niveau van max. 33 dB te garanderen;
- geur: aan de hand van een geuronderzoek is gebleken dat er voor het planvoornemen sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast oefent de woning geen

belemmerende werking uit voor eventuele uitbreidingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen omdat er wordt voldaan aan de afstandseisen;
- 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.

Stedenbouw: het planvoornemen bestaat uit een vrijstaande woning met een max. goot- en bouwhoogte van resp. 6 - en 11 m. Daarnaast wordt aangesloten op de planregels van het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips”.

Verkeer: op eigen terrein is voldoende ruimte om in deze parkeerbehoefte te voorzien.

Water: omdat de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m^2 bedraagt wordt vanuit het waterschap geen compenserende waterberging vereist. Daarnaast wordt de woning op de vrijvervalriolering aangesloten.

3.2.5 Financiële haalbaarheid

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

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

3.2.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: op verzoek van de gemeente heeft de initiatiefnemer de buurman geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

3.3 Nieuwe uitleg 26-32 in Bakel (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

Goed Wonen heeft een verzoek ingediend t.b.v. de herstructurering van de Nieuwe Uitleg 26-32 in Bakel. Hierbij worden de 4 bestaande woningen vervangen door 7 woningen. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Bakel en Milheeze sectie T, nummer 1602. De totale oppervlakte van het projectgebied is circa 2.295 m^2. De gronden zijn in eigendom van Goed Wonen

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 1 mei 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 3 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 en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze ontwikkeling worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: 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. Door vervanging van verouderde woningen wordt nieuw stedelijk ruimtebeslag voorkomen, waarmee sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt het plan voorzien van openbaar groen.

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 ‘Bakel, Milheeze en De Rips’ is het plangebied bestemd als ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’en de ‘vrijwaringszone molenbiotoop 2’. Omdat het binnen deze planregels niet is toegestaan om nieuwe woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied is gekarteerd als gebied met een hoge archeologische waarden (categorie 3). Gelet op de bodem verstorende ingrepen en de grootte van het plangebied is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Uit het bodemonderzoek blijkt dat locatie vrij kan worden gegeven voor de voorgenomen ontwikkeling en dat de dubbelbestemming verwijderd kan worden van de planverbeelding.

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

Flora en fauna: in april 2018 heeft Staro Natuur en Buitengebied 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.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Dat betekent dat er (3 x 75 =) 225 m^2 openbaar groen moet worden gerealiseerd. Dit wordt gerealiseerd door de binnenzijde van de hof als groen plantsoen in te richten. Tevens worden de parkeerterreinen en de tuinen omzoomd met groene hagen/ erfscheidingen. Op de hoek Bergstraat -De Bremmen krijgt het groen een meer openbaar/ beleefbaar karakter. De uitvoering en het behoud van het inpassingsplan is in de planregels verankerd.

Milieuaspecten:
- 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: Bureau Archimil heeft in april 2018 een onderzoek verricht naar mogelijke verontreinigingen in de bodem en het grondwater. Hoewel lichte verontreinigingen zijn aangetroffen in de ondergrond en in het grondwater, wordt er gelet op de aard en mate van de verontreiniging geen belemmering verwacht;
- externe veiligheid: o.b.v. de risicokaart is geconstateerd dat in de omgeving geen risicovolle bedrijvigheid aanwezig is. Daarnaast ligt het plangebied geheel buiten de invloedsgebieden van risicobronnen in verband met transport over de weg of buisleidingen;
- geluid:
  - wegverkeerslawaai: het plangebied ligt binnen de zone van de Schoolstraat/ Auerschootseweg (50 km/ uur). Uit de akoestische berekening blijkt dat het plan voldoet aan de hoogst toelaatbare geluidbelasting.
- *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/ m^3. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m^3. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus 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.

Molenbiotoop: in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van de Willibrordusmolen aan Achter de Molen, zowel in de functie als werktuig als wat betreft de waarde als landschapsbepalend element. Daarom is een vrijwaringszone in het bestemmingsplan opgenomen (een cirkel rond de molen). Binnen de vrijwaringszone geldt als maximale bebouwingshoogte de uitkomst van de volgende formule: (afstand tot de molen / 50) + 2,66. De afstand van de bouwlocatie tot de molen is ca. 265 meter. Conform bovenstaande formule is de maximaal toegestane bouwhoogte 7,96 meter.
Van deze maatvoering kan worden afgeweken als het bouwwerk een bestaande grotere bouwhoogte heeft of als het een bouwwerk betreft, dat gezien vanuit de molen aan de achterzijde van bestaande bouwwerken wordt opgericht. Aan de Helmondsestraat is hogere bebouwing aanwezig, waarvan het maaiveld bovendien ook wat hoger ligt. De gewenste bouwhoogte van 1,5 bouwlaag met kap en maximaal 9 meter is aanvaardbaar.

Stedenbouw: voor het plan is door ‘De loods Architecten en adviseurs’ een stedenbouwkundig plan opgesteld. Hierbij worden de tweekappers vervangen door een hof van maximaal 7 woningen met een alzijdige oriëntatie. Hiermee vindt een kwaliteitsverbetering plaats in dit gebied.

Verkeer:
- parkeren: t.b.v. het plan dienen 9 parkeerplaatsen worden gegenereerd. Het parkeren wordt grotendeels opgelost in een centraal gelegen parkeervoorziening aan de zijde van de Bremmen.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 865 m^2 (terreinverharding en dakvlakken). Om dit op te vangen is een voorziening van 75 m^2 nodig (grindkoffer/kratten). Hiervoor is ruimte gereserveerd onder het groene hofje en de parkeerplaatsen waarna het kan infiltreren in de bodem.

3.3.5 Financiële haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: voor het plan wordt grondexploitatieovereenkomst gesloten tussen Goed Wonen en de gemeente.

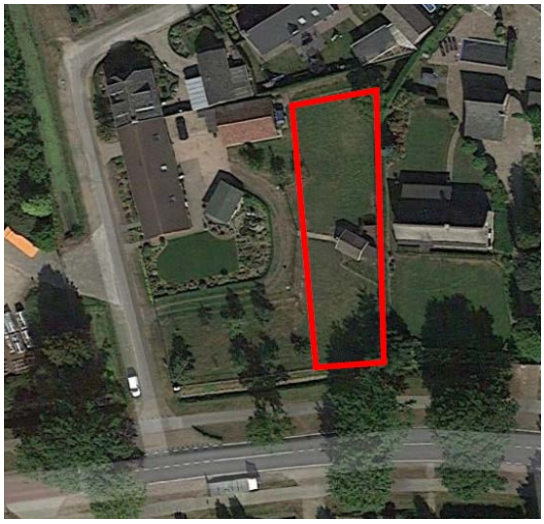
3.3.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: Goed Wonen heeft op 5 september 2018 een bijeenkomst georganiseerd om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren.

3.4 Overschot 7 in Bakel (ontwikkellocatie)

3.4.1 Planbeschrijving

De eigenaar van het perceel Overschot 7 in Bakel heeft een verzoek ingediend om een deel van het achterliggende perceel af te splitsen en hier een nieuw bouwkavel te creëren. Omdat in het geldende bestemmingsplan de toevoeging van een woning niet is toegestaan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen aan het Overschot in Bakel, de verbindingsweg Bakel – Deurne. Op het perceel Overschot 7 staat een voormalige boerderij.

3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek. Daarbij heeft het college tevens besloten om af te wijken van de groennorm van 75 m^2 openbaar groen per te realiseren wooneenheid.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

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

<u>Provinciaal beleid</u>
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 woning toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: 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. Bij het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met daarop het bestaande- en aan te planten groen.

<u>Gemeentelijk beleid</u>
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 “Bakel, Milheeze en De Rips” is het perceel bestemd als ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Omdat het toevoegen van woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied beschikt gedeeltelijk over een hoge archeologische verwachting en gedeeltelijk over een middelhoge verwachting. Bij een hoge verwachtingswaarde dient nader onderzoek te worden uitgevoerd indien de verstoring betrekking heeft op een perceel met een oppervlakte van meer dan 500 m^2 en een diepte van meer dan 40 cm. Het gedeelte waar de bouwkavel is geprojecteerd is kleiner dan 500 m^2 zodat geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden.

Cultuurhistorie: uit de gemeentelijke cultuurhistoriekaart blijkt dat de planlocatie in een gebied ligt dat is aangeduid als cultuurhistorisch waardevol gehucht, waarbij de doorgaande weg Overschot is getypeerd als een historische-geografisch middelhoge waardevolle infrastructuur. Op basis van deze typering is geen nader cultuurhistorisch onderzoek noodzakelijk. Omdat het belangrijk is dat bij de uitwerking rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waarde van de locatie is dit verankerd in het beeldkwaliteitsplan.

Flora en fauna: voor onderliggend plan is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de planontwikkeling niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd om rekening te houden met de steenuil d.m.v. een ‘steenuil vriendelijke inrichting’ (bijvoorbeeld het plaatsen van een nestkast en/of het realiseren van rust- en schuilgelegenheid). Bij de verlening van de omgevingsvergunning dient hier rekening mee worden gehouden.

Groen: conform het gemeentelijk beleid dient er per nieuw te bouwen woning 75 m^2 openbaar groen worden gerealiseerd. Eerder heeft het college besloten voor de ontwikkeling af te wijken van deze groennorm. Bij het plan is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld met daarop het bestaande- en aan te planten groen. De uitvoering en het behoud van het inpassingsplan is in de planregels verankerd.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: de planlocatie ligt in de nabijheid van machinefabriek GEA, Beekakker 11 te Bakel waar machines worden vervaardigd voor de voedingsindustrie. Conform de staat van bedrijfsactiviteiten impliceert dit een bedrijf in milieucategorie 3 waarbij een richtafstand van 100m geldt op basis van het aspect geluid. Omdat het bedrijf GEA zich altijd bediend van de Best Beschikbare Technieken gedraagt het bedrijf zich in feite als een bedrijf in milieucategorie 2. Hiervoor geldt een richtafstand van 30m. Omdat de afstand van de nieuwe woning tot het bestemmingsvlak van GEA ruim 60m bedraagt, is er geen sprake van ontoelaatbare hinder over en weer;
- bodem: voor deze planontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Daarbij is geconcludeerd dat er geen restricties hoeven te worden gesteld aan het gebruik van de grond;
- 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:

  - wegverkeerslawaai: uit het akoestisch onderzoek blijkt dat een overschrijding van de hoogst toelaatbare geluidsbelasting optreedt. Ten behoeve daarvan wordt een hogere waarde procedure worden opgestart;
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. Vanuit het aspect ’geur ' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan;
- luchtkwaliteit: voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 1 woning. Ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Stedenbouw en beeldkwaliteit door de gemeente zijn enkele randvoorwaarden t.b.v. de uitwerking van de woning aangegeven (o.a. situering woning en uitvoering van de woning). Deze voorwaarden zijn opgenomen in het ‘beeldkwaliteitsplan Overschot 7 Bakel’ en als bijlage aan de planregels gekoppeld.

Verkeer:
- parkeernorm: de locatie Overschot 7 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 ± 410 m^2 tot 450 m^2. Op een perceel van 800 m^2 oppervlak zal deze waterbergingsopgave ruimschoots kunnen worden gerealiseerd. Het bestaande perceel Overschot 7 Bakel is aangesloten op het bestaande gescheiden rioleringsstelsel aanwezig.

3.4.5 Financiële haalbaarheid

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

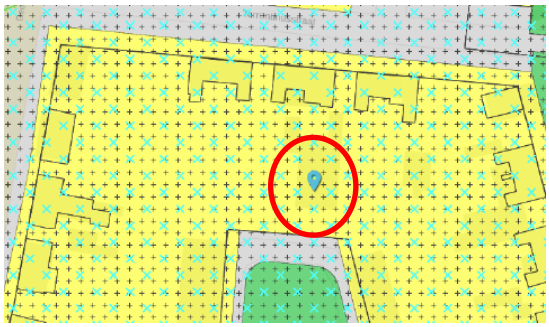
Grondexploitatieovereenkomst: het gehele projectgebied is eigendom van initiatiefnemer. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt daarom een grondexploitatieovereenkomst gesloten.

3.4.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen middels het formulier “spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog” geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

3.5 Torrentinusstraat 6 in Gemert (ontwikkellocatie)

3.5.1 Planbeschrijving



De eigenaren van het perceel Torrentinusstraat 6 in Gemert hebben een verzoek ingediend om aan de achterzijde van het perceel een woning te realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De bouwlocatie is gelegen tussen de Torrentinusstraat en het plantsoen aan de P.C. Hooftstraat, in de wijk Molenbroek in het noorden van de kern Gemert. De toegang naar de planlocatie verloopt via de Deel of de Jacob Catsstraat.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

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

Verordening ruimte Noord-Brabant: 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.

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 ‘Stedelijke gebieden, april 2013’ is het perceel bestemd als ‘Wonen’ met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5” en een vrijwaringszone molenbiotoop (2). Omdat het bestemmingsplan de bouw van nieuwe woningen niet rechtstreeks toelaat is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: uit de archeologiekaart blijkt dat de planlocatie is gelegen binnen een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen groter dan 2500 m^2 en dieper dan 40cm. Omdat het plangebied ± 290 m^2 groot is, is geen archeologisch vooronderzoek zijn.

Cultuurhistorie: uit de Erfgoedkaart blijkt dat de planlocatie niet in een cultuurhistorisch hoog gewaardeerd gebied ligt behoudens de ligging binnen de molenbiotoop van De Bijenkorf. De bescherming van de molenbiotoop is verankerd in de planregels van het bestemmingsplan. Het plan doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van deze omgeving.

Flora en fauna: door Staro Natuur en Buitengebied is in april 2018 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.

*Groen: d*e ontwikkeling voldoet niet aan de gemeentelijke groennorm van 75m^2 openbaar groen per nieuwe woning. De locatie biedt ruimte voor maximaal 30m^2 openbaar groen aan de voorzijde van het perceel. De meerwaarde van deze geïsoleerde ‘snipper’ groen wordt echter als zeer gering ervaren en leidt naar verwachting tot relatief hoge beheerskosten. Bovendien grenst het perceel aan een groene long in de wijk. In navolging hiervan en omdat de uitwerking van het gemeentelijk groenbeleid momenteel nog onvoldoende is vormgegeven om alternatieven te eisen (zoals een storting in een groenfonds) is in de overeenkomst met initiatiefnemer verankerd dat, ten behoeve van het uitzicht vanuit de nieuwe woning, de aangrenzende gemeentelijke groenstrook wordt heringericht.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige milieuhinder veroorzaken;
- bodem: in april 2018 is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Op basis van dit bodemonderzoek zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de geplande nieuwbouw;
- externe veiligheid: o.b.v. de risicokaart is geconcludeerd dat er geen risicovolle objecten in de omgeving zijn gelegen;
- geluid:
  - wegverkeerslawaai: met het programma GeoMilieu (versie 4.30) is een akoestische berekening uitgevoerd van de geluidbelasting op de projectbelasting. De berekende geluidbelasting (Lden) bedraagt maximaal 30,5 dB(A). Dit is ruim onder de norm;
  - industrie: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig, die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden 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/ m^3. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m^3. Een goed woon- en leefklimaat op dit punt is dus gewaarborgd;
- luchtkwaliteit: luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.

Molenbiotoop: in het bestemmingsplan zijn regels opgenomen ter bescherming van molen De Bijenkorf aan Den Elding. Conform de formule van de molenbiotoop is de maximaal toegestane bouwhoogte 7,03 meter. Hieraan wordt aan voldaan.

Stedenbouw: het plantsoen aan de PC Hooftstraat is nog niet afgerond ten opzichte van het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan. Aan de oost- en westzijde zijn twee rijen lage bebouwing (één bouwlaag met kap) gesitueerd rondom een grasveld maar de noordelijke bebouwingswand ontbreekt. Hoewel onderhavig plan hiertoe wel een aanzet kan geven zijn er momenteel geen plannen voor verdere verdichting van deze wand. Het verzoek voldoet aan het gemeentelijk kavelsplitsingsbeleid. De woning wordt uitgevoerd in één laag met kap. Om de wortels van de bestaande bomen te beschermen wordt een afstand van 7 m aangehouden tussen voorgevel en de grens van perceel. Dit biedt de gelegenheid tot het realiseren van een lange en brede inrit, die ruimte biedt voor het parkeren. De ruimte tussen de voorgevel en het openbaar gebied wordt als openbaar/ beleefbaar groen ingericht.

Verkeer:
- ontsluiting: de woning wordt ontsloten vanaf het hofje aan de PC Hooftstraat via een inrit;
- parkeernorm: de parkeernorm voor een vrijstaande koopwoning bedraagt 2,3 parkeerplaatsen waarvan 0,3 parkeerplaats per woning wordt toegekend aan bezoekers. Bij individuele bouwplannen moeten er (afhankelijk van de geldende parkeernorm) één of twee parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. In dit geval gaat het om twee parkeerplaatsen.

Water: het totaal verhard oppervlak bedraagt ± 150 m^2. Om dit op te vangen is een voorziening van 6,45 m^3 nodig (grindkoffer/kratten). Die ruimte is onder de inrit aanwezig om het hemelwater te bergen, waarna het kan infiltreren in de bodem.

3.5.5 Financiële haalbaarheid

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

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

3.5.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: conform het gemeentelijk beleid heeft de eigenaar de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen middels het formulier “spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog” geïnformeerd over de voorgenomen planontwikkeling.

3.6 Zonnehoek ongenummerd in Milheeze (ontwikkellocatie)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De gemeente is voornemens om aan de Elsenstraat/ Zonnehoek in Milheeze 6 woningen te realiseren. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De planlocatie is gelegen in de kern van Milheeze. Ten noorden van de planlocatie staat het kindcentrum De Kastanjelaar (basisschool en kinderdagverblijf). Aan de oost- en zuidzijde grenst het plangebied aan woningen en tuinen.

3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om ter plaatse nieuwe woningen te realiseren. Daarnaast heeft het college op 4 september 2018 o.a. ingestemd met de inrichtingsschets, het landschappelijk inpassingsplan en het verzoek om toepassing te geven aan stap 3 van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderhavig planvoornemen maakt de toevoeging van 6 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. Met deze ontwikkeling worden binnen het bestaand stedelijk gebied woningen toegevoegd. Hiermee wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Verordening ruimte Noord-Brabant: 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 voor de openbare ruimte voorzien in een inrichtingsplan conform het beleid ‘Groenambitie & Kaders Bomenbeleid’.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit: door de inbreiding vindt een kwaliteitsverbetering plaats zonder dat het karakter van de locatie en de buurt wordt aangetast. Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten intensivering, inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Daarnaast wordt voor de openbare ruimte voorzien in een inrichtingsplan conform het beleid ‘Groenambitie & Kaders Bomenbeleid’ alsmede de HOOR.

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 “Bakel, Milheeze en De Rips” is het perceel bestemd als ‘Maatschappelijk’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone -ke zonering’ Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: het plangebied is met de Archeologiebeleidskaart 2015 gewaardeerd als categorie 7 (= gebieden waar geen sprake is van een archeologische verwachting). Naar aanleiding van dat onderzoek is de locatie vrij gegeven van archeologische waarden. Een nader onderzoek naar dit aspect is dan ook niet noodzakelijk.

Cultuurhistorie: onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie.

Flora en fauna: door De Roever Omgevingsadvies is in november 2017 een verkennend ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat het planvoornemen niet leidt tot de overtreding van de Wet natuurbescherming en daarmee geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: voor de inrichting van de openbare ruimte is door de gemeente een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Hierin wordt ruimschoots aan de gemeentelijke groennorm van 75 m^2 openbaar groen per woning voldaan. De uitvoering van het inrichtingsplan is gekoppeld aan de planregels. Daarnaast zullen de omwonenden betrokken worden bij de verdere uitwerking van dit inrichtingsplan.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: nabij het plangebied ligt het kindcentrum De Kastanjelaar (=basisschool met kinderdagverblijf). Ten aanzien van deze basisschool en het kinderdagverblijf kan niet worden voldaan aan de richtafstand voor het maatgevend aspect geluid. Daarom heeft De Roever Omgevingsadvies in november 2017 een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat aan de richtwaarden van stap 3 uit de VNG-handreiking en de grenswaarden uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan. Geconcludeerd wordt dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er als gevolg de ontwikkeling geen sprake is van een belemmering voor de basisschool en het kinderdagverblijf;
- bodem: de Roever Omgevingsadvies heeft in november 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Op basis van het onderzoek bestaat er geen milieuhygiënische belemmering voor de ontwikkeling van het gebied met woningen. Vervolgonderzoek is niet aan de orde;
- externe veiligheid: de dichtstbijzijnde Bevi-inrichting is gelegen aan de Schutboomsestraat op ± 645m van het plangebied. Het betreft een inrichting met een ondergrondse propaantank, gasflessenopslag een vulpunt gasflessen en een tankwagen met propaan. De veiligheidsafstand van het plaatsgebonden risico is 40m uitgaande van de opslagtank maar deze reikt niet tot aan het plangebied. Het plangebied is bovendien op zeer ruime afstand van het de inrichting gelegen waardoor de inrichting geen risico

vormt voor het planvoornemen in het kader van het groepsrisico. De overige inrichtingen zijn op een grotere afstand gelegen en hebben eveneens geen veiligheidsafstanden die reiken tot aan het plangebied;
- geluid/ wegverkeerslawaai: de Zonnehoek, Elsenstraat en Kerkeind hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Wegverkeerslawaai vormt geen knelpunt voor de ruimtelijke ontwikkeling;
- geur: onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting tussen de 3-7 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 woningen er geen belemmering vanuit het aspect geur;
- 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.

Stedenbouw: de verkaveling van de woningen sluit aan op de bestaande stedenbouwkundige opzet van de Zonnehoek. In het noordwesten van het plangebied is een speelterrein van ± 450 m^2 voorzien. Dit speelterrein wordt openbaar toegankelijk maar zal ook door de aangrenzende basisschool worden gebruikt.

Verkeer:
- parkeren: voor twee-onder-één-kapwoningen in de ‘rest bebouwde kom’ geldt parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per woning. Dit resulteert in een parkeerbehoefte van 13 parkeerplaatsen. Dit resulteert in een maximale parkeerbehoefte van 7 parkeerplaatsen in de openbare ruimte;
- verkeersintensiteit:
  - in totaal dient rekening te worden gehouden met maximaal 50 extra verkeersbewegingen per dag. De Elsenstraat en Zonnehoek hebben hiervoor voldoende capaciteit;
  - de verkeersintensiteit neemt door de bouw van de beoogde woningen niet toe.

Water: met onderhavig initiatief is geen sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak als gevolg van reeds bestaande bebouwing en verharding. Integendeel in het plangebied zal de oppervlakte bebouwd en verhard oppervlak afnemen als gevolg van de tuinen bij de nieuwe woningen. Het nieuwe verharde oppervlak zal circa 1.300 m^2 gaan bedragen. Hierdoor ontstaat op de nieuwe woonpercelen ruimte om ter plaatse hemelwater te bergen. Per perceel dient derhalve te worden voorzien in ruimte voor de berging van het regenwater. Voor het gehele plangebied wordt een waterbergingsopgave voorzien van circa 56 m^3. De grondwaterstanden staan in het plangebied voldoende laag om infiltratie mogelijk te maken zonder dat er grondwateroverlast optreedt. Daarom wordt gekozen om regenwater ondergronds te bergen door dit te laten infiltreren via een infiltratieleiding met een diameter van 600 mm. Deze leiding wordt vanaf de bestaande infiltratieleiding als reeds gelegen onder de Zonnehoek doorgetrokken zodat de benodigde inhoud aan waterberging kan worden behaald.

3.6.5 Financiële haalbaarheid

Planschadeverhaalsovereenkomst: de ontwikkeling wordt uitgevoerd door de gemeente. Eventuele planschadenverzoeken worden daarmee verhaald op de gemeente.

Grondexploitatieovereenkomst: n.v.t. omdat de ontwikkeling wordt uitgevoerd door de gemeente.

3.6.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: door de gemeente wordt op 24 september 2018 een bijeenkomst georganiseerd om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen over de voorgenomen planontwikkeling te informeren.

3.7 Den Heikop 5 in Elsendorp (ontwikkellocatie)

3.7.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De eigenaar van het perceel Den Heikop 5 in Elsendorp heeft een verzoek ingediend om aan de zuidzijde van het bedrijf een perceel met de bestemming ‘Agrarisch’ om te zetten naar ‘Bedrijf’ om hier een nieuwe parkeervoorziening te realiseren. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

De projectlocatie is gelegen aan Den Heikop aan de rand van de kern Elsendorp. Het gebied wordt globaal begrensd aan de noordzijde door het transportbedrijf, aan de oostzijde door een burgerwoning, aan de westzijde door een tuin behorende bij Elsendorpseweg 63 en aan de zuidzijde door landbouwgronden.

3.7.2 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): de ontwikkeling betreft geen agrarische, maar een uitbreiding van een niet-agrarische functie, die tegen het stedelijk gebied is gelegen. De uitbreiding is enkel ten behoeve van parkeergelegenheid voor de voertuigen van het transportbedrijf. Hierbinnen wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt. Derhalve kan worden gesteld dat de ontwikkeling binnen het beleid past zoals verwoord in de Structuurvisie.

*Verordening ruimte Noord-Brabant: d*e projectlocatie is gelegen binnen de structuur ‘gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied’. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Hierbij dient ook te worden ingegaan op aspecten als zorgvuldig ruimtegebruik en de kwaliteitsverbetering landschap.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit: voor de bestemming ‘Bedrijf’ schrijft de handreiking een bedrag van € 62,50 per m^2 voor. Het gaat hier echter om een uitbreiding van de bestemming ten behoeve van enkel erfverharding (parkeerplaatsen) en geen bebouwing. Derhalve wordt in dit specifieke geval gerekend met een bedrag van € 25,- per m^2. De resultaten van de berekening laten zien dat er sprake is van een waardevermeerdering van circa € 31.480,- als gevolg van de bestemmingsvlakvergroting. Dit betekent dat er een extra investering noodzakelijk is van circa € 6.300,-. Er wordt geïnvesteerd in het aanbrengen van beplanting om de ontwikkeling landschappelijk in te passen (zie landschappelijk inpassingsplan). De omvang van de investering bedraagt circa € 6.425,-. Hiermee wordt voldaan aan de minimale investeringsplicht.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: de projectlocatie is gelegen binnen de zone ‘bedrijventerrein’. Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen. Er ligt een herstructureringsopgave als de gemeente de maatschappelijke voorzieningen per dorp en wijk op peil wil houden.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2017” is het perceel bestemd als ‘Agrarisch’. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de

gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperking veehouderij’. Omdat het aanleggen van de parkeervoorziening in strijd is met de geldende bestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.7.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is de projectlocatie gelegen in een gebied zonder archeologische verwachtingswaarde. Hier geldt geen onderzoeksplicht. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch archeologisch waardevolle vondsten worden gedaan, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

Cultuurhistorie: volgens de kaartlaag ‘historisch landschap’ van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap ‘jonge ontginningen’. Volgens de kaartlaag ‘historische bebouwing’ van de Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen een historisch-geografisch waardevol vlak met middelhoge waarde. Onderhavige ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden van het gebied en de instandhouding daarvan niet aan.

Flora en fauna: de aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats op gronden die agrarisch in gebruik zijn. Gelet op de huidige intensieve grondwerkzaamheden (bemesting, grondbewerking, zaaien, oogsten) zijn hier geen rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten te verwachten. De huidige bedrijfslocatie Den Heikop 5 wordt aan de zuidzijde begrensd door een houtwal. Een deel van deze houtwal wordt verwijderd ten behoeve van de bereikbaarheid van de parkeerplaatsen. De houtwal wordt gecompenseerd door het aanbrengen van een nieuwe groenstrook (bestaande uit bomen en bosplantsoen) ten zuiden van de parkeerplaatsen en ten zuiden van de nieuwe loods. Hiermee worden de bestaande rust- en verblijfplaatsen van eventueel voorkomende soorten teruggebracht.

Groen: in totaal dient conform de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap 20% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak aan groene erfinrichting te worden gerealiseerd. Dit komt neer op circa 330 m^2 (20% van 1.670 m^2 (oppervlakte parkeerterrein). In totaal wordt op de totale projectlocatie circa 560 m^2 aan beplanting gerealiseerd. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid. Tevens wordt voldaan aan de uitgangspunten uit het beeldkwaliteitsplan buitengebied. De uitvoering en het behoud van dit inrichtingsplan is gekoppeld aan de planregels.

Kabels en leidingen: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen.

Milieuaspecten:
- bedrijven en milieuzonering: aangezien de omgeving van de projectlocatie geen ‘rustig landelijk gebied’ betreft, maar te typeren is als ‘gemengd gebied’, kan per bedrijf worden volstaan met een vermindering van één afstandsstap. Voor geluid betekent dit dat dient te worden voldaan aan een afstand van 50 meter, voor gevaar 10 meter. De afstand van het transportbedrijf tot de meest nabijgelegen woningen (Den Heikop 9, Elsendorpseweg 63 en 65) betreft in de bestaande situatie 0 meter (van rand bestemmingsvlak tot rand bestemmingsvlak). In de beoogde situatie wijzigt aan deze afstand niets. Alleen de afstand tot de woning Den Heikop 11 wijzigt naar 0 meter; de parkeerplaatsen komen tegen de woonbestemming te liggen. Ten aanzien van gevaar kan worden onderbouwd dat dit aspect geen belemmering vormt voor de ontwikkeling, aangezien het hier de realisatie van parkeerplaatsen betreft waar slechts geparkeerd wordt. Daarbij wordt tussen de woningen aan Den Heikop een (geluid)wand opgericht die de hinder vanaf de uitbreiding zo veel als mogelijk beperkt;
- bodem: de aanleg van de parkeerplaatsen vindt plaats op gronden die agrarisch in gebruik zijn. Op deze gronden hebben naar verwachting in het verleden geen

bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Daarbij wordt op de projectlocatie geen gevoelige functie gerealiseerd. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling;
- externe veiligheid: uit de Risicokaart blijkt dat in de directe omgeving van de projectlocatie een tankstation met een LPG vulpunt is gelegen, waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van toepassing is. Hier geldt een groepsrisicoafstand van 150 meter. De projectlocatie is niet binnen de risicocontouren van deze inrichting gelegen. In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Daarnaast is de projectlocatie niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- geluid:
  - wegverkeerslawaai: uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De uitbreiding ziet niet op toevoeging van een geluidgevoelig object. Derhalve is geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai noodzakelijk;
  - industrielawaai: voor wat betreft het maximale geluidniveau door de incidentele verkeersbewegingen van de vrachtwagens in de avondperiode wordt de normstelling uit het Activiteitenbesluit overschreden. Zonder deze bewegingen wordt wel voldaan aan de normstelling. Met betrekking tot de directe hinder van verkeer van en naar de inrichting wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Om de effecten van de geluiduitstraling op de woningen Den Heikop 9 en 11 te beperken wordt een geluidwand met een hoogte van 3 meter geplaatst. Ten aanzien van het aspect geluid worden maatwerkvoorschriften in de omgevingsvergunning opgenomen zodat een acceptabel woon- en leefklimaat kan worden geborgd en gegarandeerd;
- geur: de ontwikkeling ziet niet op toevoeging van een nieuw geurgevoelig object. De uitbreiding van het bedrijf in de vorm van parkeerplaatsen vormt gelet op de afstand tot omliggende veehouderijen geen belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Ook wijzigt door de ontwikkeling niets aan het woon- en leefklimaat ter plaatse;
- luchtkwaliteit: de realisatie van de parkeerplaatsen zal nauwelijks tot geen invloed hebben op de luchtkwaliteit. De parkeergelegenheid is voornamelijk noodzakelijk als compensatie van de bestaande parkeerplaatsen die als gevolg van de realisatie van de reeds vergunde loods komen te vervallen. Het aantal verkeersbewegingen neemt niet noemenswaardig toe. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit en valt zonder meer valt onder de Regeling NIBM.

Verkeer:
- parkeernorm: voor dit bedrijf geldt een norm van 0,8 parkeerplaats per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlak. Op basis van een bedrijfsvloeroppervlak van 2.100 m^2 (inclusief de reeds vergunde loods) bedraagt het minimaal aan te leggen aantal parkeerplaatsen 17. Voor het personeel van het bedrijf is voldoende parkeergelegenheid op het terrein aan de noordzijde van het bedrijf. Voor het parkeren van de vrachtwagens en bestelauto’s en –bussen zijn op het terrein
- ontsluiting: het bedrijf wordt direct ontsloten aan Den Heikop. Deze ontsluiting blijft ongewijzigd.

Water: op basis van het gemeentelijk beleid dient 0,0429 x 2.900 m^2 = 124 m^3 aan hemelwater op eigen terrein te worden geïnfiltreerd. De te realiseren berging voldoet hieraan.

3.7.5 Financiële haalbaarheid

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

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

3.7.6 Maatschappelijke haalbaarheid

Informeren van de buurt: de gemeente heeft de eigenaar verzocht om de eigenaren/ gebruikers van de aangrenzende percelen te informeren over de voorgenomen planontwikkeling. De direct aanwonenden hebben aangegeven akkoord te zijn met de ontwikkeling mits een keerwand wordt geplaatst (t.b.v. geluidwering), enkele bomen worden behouden en slechts lage verlichting op het perceel wordt gerealiseerd. In de reeds ingediende aanvraag is hiermee rekening gehouden.

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 bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

4.2 Verbeelding

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

4.3 Planregels

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

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

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

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

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

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

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

- de bouw van een of meer woningen
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen
- de uitbreiding van een gebouw met tenminste 1000m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1000m² bedraagt
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1000m²

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

- *Woningen:* het bestemmingsplan kent enkele meerdere ontheffingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn dan dient een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de procedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd;
- *Hoofdgebouwen:* het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen, dit is bijvoorbeeld het geval op de agrarische bestemmingsvlakken. In de Nota van toelichting bij artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is gesteld dat bouwplannen waarvoor al vergunning kon worden verleend op grond van een vorig planologisch besluit, niet onder het regime van een exploitatieplan hoeven worden gebracht. Daarnaast zijn er locaties in opgenomen waarvoor al eerder een planologisch besluit is genomen, bijvoorbeeld in de vorm van een vrijstelling ex artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening of een wijzigingsplan ex artikel 11 van die wet. Voor weer andere locaties geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitbepaling. 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

De ontwikkeling aan Den Heikop is niet opgenomen in het voorontwerp van het bestemmingsplan. Deze ontwikkeling is ingediend als uitgebreide aanvraag omgevingsvergunning. In het kader daarvan van die procedure is het plan separaat voorgelegd aan de provincie voor het vooroverleg. Op verzoek van de initiatiefnemer is de ontwikkeling alsnog toegevoegd in het onderliggend bestemmingplan.

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg:

- provincie Noord-Brabant: t.b.v. de ontwikkeling aan Den Heikop wordt gevraagd een nieuwe berekening op te stellen ten aanzien van de hoogte van de inspanningsverplichting voor de ruimtelijke kwaliteitsverbetering (o.b.v. artikel 3.2 van de Verordening ruimte Noord-Brabant). Naar aanleiding daarvan heeft de initiatiefnemer een nieuwe berekening gemaakt. Deze is inmiddels voorgelegd aan de provincie. De provincie heeft aangegeven in te stemmen met de nieuwe berekening;
- waterschap Aa en Maas heeft gevraagd om ter verduidelijking een kleine tekstuele aanpassing door te voeren in de algemene plantoelichting. Deze aanpassing is inmiddels doorgevoerd;
- Veiligheidsregio Brabant Zuid-Oost: omdat de ontwikkeling binnen het invloedsgebied van de RRP-leiding wordt gerealiseerd adviseren zij om een andere locatie (buiten het invloedsgebied) te overwegen. Indien de initiatiefnemer toch besluit om ter plaatse een woning te realiseren adviseren zij om op de locatie:
  - geen verminderd zelfredzame personen te huisvesten;
  - enkele uitvoeringsmaatregelingen te treffen (hoogteligging van de woning t.o.v. de buisleiding; uitgangen en vluchtroutes van de risicobron af realiseren, glasoppervlak beperken en gevels versterken);
  - de toekomstige bewoners te informeren over de risico’s van het plangebied.

  Omdat het bouwvlak buiten de risicocontouren van de leidingen wordt gerealiseerd en de RRP eerder heeft aangegeven in te stemmen met het planvoornemen is de initiatiefnemer van mening dat sprake is van een acceptabel risiconiveau. Hij wil de ontwikkeling op

deze locatie daarom doorzetten maar heeft aangegeven bij de uitwerking rekening te houden met bovengenoemde maatregelen.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2018”, heeft vanaf 8 oktober 2018 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.