

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2023”

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET	3
1.1 AANLEIDING	3
1.2 PLANOPZET	3
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BELEIDSKADERS EN BENODIGDE ONDERZOEKEN	4
2.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	4
2.2 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	17
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN	19
3.1 PLANBESCHRIJVING	19
3.2 TOETSING AAN HET RUIMTELIJK BELEID	19
3.3 UITVOERBAARHEID.....	21
HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	25
4.1 ALGEMEEN.....	25
4.2 VERBEELDING	25
4.3 PLANREGELS	25
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	26
5.1 EXPLOITATIEPLAN	26
5.2 PLANSCHADE.....	26
HOOFDSTUK 6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN, AMBTSHALVE AANPASSINGEN	27
6.1 OVERLEG EN INSPRAAK.....	27
6.2 VOOROVERLEGREACTIES	27
6.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	27
6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	27

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gebundeld in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening december 2023". Het gaat hierbij om de volgende locaties:

Nr	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1	De Bloemer 32 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 3 woningen
2	Deel 1 Gemert	Actualisatie	Omzetten naar 'Wonen' a.g.v. verleende omgevingsvergunning
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 1 woningen
4	Haveltweg ong. Handel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 2 woningen
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 4 woningen + splitsen boerderij
6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 11 appartementen met behoud van commerciële ruimte (van 1.040m ² naar 620m ² bvo)
7	Renseweg 31 De Mortel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 2 woningen + splitsen boerderij
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 2 woningen
9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie bedrijfsverzamelgebouw

1.2 Planopzet

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

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

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

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

De ruimtelijke onderbouwing van ieder planinitiatief bestaat naast een beschrijving van het plan uit een toetsing aan de algemene beleidskaders en de benodigde onderzoeken.

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

Ieder planinitiatief dient te 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. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, zijn geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met deze structuurvisie wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven, dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingstransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in deze structuurvisie vooral de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en in het leidingenbeheer bij leidingexploitanten een zwaarder accent hebben. De nationale

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

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 te worden gehouden met het Barro en de bijbehorende regeling.

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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

Wet ruimtelijke ordening² en Omgevingswet

Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet is de Wro nog van toepassing. In deze wet 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. Naar verwachting treedt op 1 januari 2023 de Omgevingswet in werking.

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 ernaar 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

Met 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 juni 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'*.

De ladder bestaat uit twee onderdelen:

1. Voor woningbouwlocaties geldt dat het toevoegen van 12 (of meer) woningen wordt gezien als nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen dat de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling.
2. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, moet in de toelichting worden gemotiveerd waarom niet binnenstedelijk in de behoefte kan worden voorzien.

Nationaal Waterplan

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

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21^e 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 zo lang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Wet natuurbescherming (Wnb)

De Wet natuurbescherming (Wnb), die per 1 januari 2017 is ingegaan, vervangt drie wetten: Natuurbeschermingswet 1998, de Flora-en Faunawet en de Boswet. De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende

voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

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

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

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

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

Omgevingsvisie Brabant

Op 14-12-2018 is de Omgevingsvisie Brabant vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan

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

op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

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

Interim-omgevingsverordening Noord-Brabant en Omgevingsverordening

De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd 8 december 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Deze verordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, zijn meegenomen. Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de nieuwe Omgevingsverordening vastgesteld. Deze verordening treedt gelijktijdig met de nieuwe Omgevingswet in werking (naar verwachting 1 januari 2023). Om de tussenliggende tijd te overbruggen is tevens een wijziging van de huidige interim-omgevingsverordening vastgesteld. Hierin zijn diverse maatwerkbepalingen opgenomen zoals:

1. uitzingregeling voor stoppende veehouders (geen aanpassing aan stalsysteem nodig mits aantal dieren wordt verminderd, zie artikel 2.68 voor de voorwaarden)
2. diverse maatwerkregelingen:
 - maatwerk voor omgevingskwaliteit (inclusief mogelijkheid tot nieuwvestiging mits het versterken van omgevingskwaliteit het uitgangspunt is, zie artikel 3.78);
 - maatwerk voor collectieve woonvormen (meergeneratie wonen, geclusterd wonen voor ouderen, CPO met meerwaarde, begeleid wonen (wonen met aandacht). Moet binnen bestaande bouwpercelen en passen binnen ontwikkelingsrichting + bijdragen aan omgevingskwaliteit (artikel 3.80);
 - maatwerk voor verplaatsing van functies (artikel 3.81);
3. mogelijkheid voor splitsing van beeldbepalende woonboerderijen. Geldt niet voor aanblijgebouwen. Wel investering in omgevingskwaliteit nodig vgl met RvR. (artikel 3.69);
4. ruimere mogelijkheden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen (artikel 3.54);
5. mitigerende maatregelen voor tegengaan van faunaslachtoffers bij windturbines (artikel 3.37);
6. zonneladder: methode om de behoefte aan zonneparken te bepalen (artikel 3.41);
7. regeling voor gebruik PFAS in grondwaterbeschermingsgebieden (artikel 2.17 e.v.).

Ontwerp omgevingsverordening

De Ontwerp omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant heeft vanaf 9 april 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De vaststelling van de omgevingsverordening wacht op de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Formeel vormt de Ontwerp omgevingsverordening nog geen toetsingskader.

Voor omgevingsplannen gelden instructieregels die gebaseerd zijn op de basisprincipes van een evenwichtige toedeling van functies. Daarbij geldt in ieder geval een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en meerwaardecreatie. Voor het versterken van de omgevingskwaliteit wordt rekening gehouden met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Brabantse Agenda Wonen

In de Brabantse Agenda Wonen is aan de hand van vier actielijnen en zes richtinggevende principes aangegeven, welke accenten er liggen bij het ‘bouwen en wonen’ in Brabant. Inzet hierbij is gericht op versnelling van het bouwtempo, met oog voor zorgvuldig ruimtegebruik én vanuit een vraaggericht, flexibel planaanbod, met aandacht voor de betaalbaarheid, innovaties in de bouw en volop ruimte voor nieuwe en flexibele woonvormen. Met de lijnen en principes uit deze agenda als insteek wordt jaarlijks – via een voortgangsrapportage – verslag gedaan van de woningmarktontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. Onder de noemer ‘Bevolking, woningbouw en planaanbod in Noord-Brabant – actualiteiten en achtergronden’ wordt de actuele stand van zaken geschetst. Er ligt nog een flinke woningbouwopgave in Brabant, met een sterk accent op de eerstkomende 10 tot 15 jaar. Het Rijk zet nadrukkelijk in op verdere versnelling van de woningbouw. Met als voornaamste doel bestaande woningtekorten versneld terug te dringen. Naast versnelling van het bouwtempo is het van belang het woningbouwprogramma optimaal in te (blijven) zetten voor versterking van de omgevingskwaliteit in onze steden en dorpen (inbreiden, herstructureren, transformeren) en het herbestemmen van leegstaand vastgoed, soms ook in het buitengebied. Al zullen ook tal van uitbreidingslocaties nodig zijn voor een voldoende en voldoende gedifferentieerd (plan)aanbod van woningen en woonmilieus.

Regionale afstemming Peelgemeenten

Binnen de woonregio De Peel zijn regionale woningbouwafspraken gemaakt. Deze afspraken zijn vastgelegd in ‘Woonafspraken De Peel’. Mochten de regionale woonafspraken wijzigen dan worden deze gehanteerd. Plannen worden onderling gedeeld en er vindt afstemming plaats over de woningbouw. De afspraken gaan onder andere over afstemming van uitbreidingslocaties, niet-traditionele woonvormen en de huisvesting van specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten en doelgroepen die ‘claims’ leggen op Wmo-budget. In 2023 zijn de woonafspraken De Peel geactualiseerd en bekrachtigd. Dit gelet op de woningbehoeften en de wens om goede plannen binnen bestaand stedelijk gebied te kunnen blijven faciliteren. Voor uitbreidingslocaties zijn nadere afspraken gemaakt. Deze woonafspraken zijn nu in uitvoering en vormen de leidraad waarlangs gewerkt wordt.

Regionale afspraken Zuidoost Brabant

In de Woondeal Zuidoost-Brabant en de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant zijn woningbouwafspraken uitgewerkt. Deze worden gehanteerd. In de Woondeal Zuidoost-Brabant zijn regionale afspraken gemaakt met de rijksoverheid, provincie Noord-Brabant, gemeenten en corporaties. Hierin is concreet vastgelegd hoeveel woningen er bij komen in deze regio en gemeente. Gericht wordt om de grote woningopgave, het realiseren van voldoende betaalbare woningen en de versnelling voor elkaar te krijgen. In de Regionale Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant is een gezamenlijke ontwikkelstrategie beschreven om tot een evenwichtige schaa sprong te komen, met een focus op wonen, werken en mobiliteit.

Waterbeheerplan

Op 19 november 2021 is het nieuwe waterbeheerplan van waterschap Aa en Maas vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het plan geldt van 22 december 2021 tot en met 21 december 2027. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende drie programma’s:

1. Waterveiligheid; Het programma ‘Waterveiligheid’ draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas en het regionale watersysteem;
2. Klimaatbestendig en gezond watersysteem; Het programma ‘Klimaatbestendig en gezond watersysteem’ draait om een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch);

3. Schoon Water; In het programma 'Schoon Water' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol.

Voor bebouwde gebieden heeft het waterschap specifieke doelen geformuleerd. In bebouwd gebied werkt het waterschap toe naar een klimaatrobuust watersysteem waarin:

- schoon water niet naar de zuivering gaat, maar het grondwater voedt;
- de waterkwaliteit geen risico's geeft voor de volksgezondheid en geschikt is voor een goede ontwikkeling van flora en fauna, maar ook voor recreatie en evenementen;
- de kans op wateroverlast en problemen door droogte en hittestress acceptabel is;
- de betrokkenheid en het waterbewustzijn van inwoners, bedrijven en andere stedelijke partners is toegenomen.

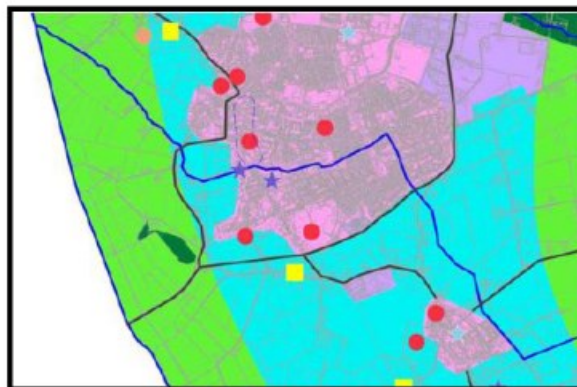
Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

- Keur: de Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.
- Legger: de Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ ⁵

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio. Met het oog op de Omgevingswet wordt momenteel een nieuwe omgevingsvisie voorbereid. Naar verwachting is deze in 2023 gereed.



Omgevingsvisie Gemert-Bakel

De omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel is momenteel in voorbereiding. De raad heeft in 2021 een koersdocument en bouwstenen voor de visie vastgesteld. De bouwstenen vormen de agenda en, samen met het koersdocument, het startpunt voor de laatste stap: de gebiedsgerichte uitwerking.

Visie Bedrijven(terreinen)

Op 25 november 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Visie Bedrijven(terreinen)' vastgesteld. De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een sectorale structuurvisie en is tot stand gekomen als een project uit het gemeentelijk Economisch Actieprogramma (EAP). De visie legt de gemeentelijke kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Zo worden naast concrete uitspraken over de bestaande

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

bedrijventerreinen, ook uitspraken gedaan over de keuze van het plangebied en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De visie geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden.

Woonvisie Gemert-Bakel

De ambitie van de gemeente Gemert-Bakel is een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet. De huidige woonvisie 2020 - 2024 wordt naar verwachting op onderdelen aangepast. Ook zijn twee verordeningen vastgesteld waarin regels zijn opgenomen, dit zijn de Verordening middenhuur en de Verordening sociale huur en koop. De gemeente Gemert-Bakel heeft de ambitie om te groeien naar 35.000 inwoners, waardoor het aantal huishoudens toeneemt. Groei biedt kansen om een aantrekkelijk woon- en leefklimaat te blijven bieden. De woningbehoefte voor eigen inwoners is groot. Ook in de regio Zuidoost Brabant staan we voor de uitdaging van de schaa sprong. Met de groei van kennisintensieve- en maakindustrie op komst is de vraag naar arbeidsplaatsen en woningen enorm. Als Gemert-Bakel leveren we een belangrijke bijdrage aan de maatschappelijke uitdagingen om de aantrekkelijkheid van de gemeente en de regio te vergroten. Om dit in balans te houden maken we op provinciaal, regionaal en lokaal niveau woningbouwafspraken. In de periode 2022-2032 streven we ernaar om in Gemert-Bakel 2400 nieuwe woningen te bouwen voor de eigen inwoners, voor werknemers én voor de regio. De ambitie van de gemeente Gemert-Bakel is een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet. Er is vooral behoefte aan betaalbare huur- en koopwoningen voor starters, senioren en kleine huishoudens, naast andere aandachtsgroepen. Dit is daarom het soort woningen waarvoor we de komende 10 jaar de bouw stimuleren.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begripsomschrijving van de bestemmingsplannen die de gemeente Gemert-Bakel hanteert 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 wel toegestaan. Dit heeft namelijk dezelfde ruimtelijke uitstraling en aantrekkende werking van verkeer als een woning die wordt bewoond door een reguliere gezin.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁶

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

Welstandsnota Gemert-Bakel

Iedere aanvraag omgevingsvergunning wordt in principe getoetst aan de Welstandsnota Gemert-Bakel. De nota maakt een onderscheid tussen welstandsplichtige en welstandsvrije zones, 3 in totaal. De welstandsplichtige zone 1 en 2 kenmerken zich door cultuurhistorische of karakteristieke kwaliteiten die óf heel kwetsbaar zijn (denk aan monumentale bebouwing en kenmerkende structuren) óf die op locaties liggen die zichtbaar zijn voor veel mensen (bijvoorbeeld bij binnenkomst van de bebouwde kom of een lint van een dorp). Welstandszone 3 is vrij van beoordeling door welstand.

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

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

ook de economische uitvoerbaarheid van het plan. Daarvan wordt in deze paragraaf verslag gedaan.

Archeologie

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

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- archeologie dient al vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening te 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 aan te geven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodem verstorende ingrepen zal worden omgegaan. Archeologisch (voor) onderzoek kan hierbij verplicht zijn.

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

Cultuurhistorie

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

Groen

Op 18 april 2019 heeft de gemeenteraad de 'verordening Groenfonds' vastgesteld en is de 'uitwerking groennorm' door het college bekrachtigd. De groennorm is van toepassing op de 'woongebieden' waaronder 'bestaand stedelijk gebied'. Met behulp van de groennorm kan per initiatief de noodzakelijke bijdrage aan het groen gekwantificeerd worden, waarbij ook aandacht is voor de kwaliteit.

Milieuaspecten

Bodem

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

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

Externe veiligheid

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

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

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

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt). De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico

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

Geluid

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

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

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

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de gemiddelde jaarnorm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in 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)⁷. 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

7. Vastgesteld 10 juni 2009 en in werking getreden 1 augustus 2009.

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

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Op 20 januari 2022 is de nieuwste versie van het rekenprogramma Aerius, waarmee de depositie van stikstof kan worden berekend, beschikbaar gesteld. O.b.v. artikel 2.1. lid 2 van de Regeling natuurbescherming dient de nieuwste rekenmethode direct worden toegepast. Voor het onderliggende bestemmingsplan is op basis van de nieuwste rekentool een totaal berekening opgesteld.

Milieuzonering en bedrijven

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

Verkeer

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

Water

Waterbeleid

Door klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om de omgeving klimaat adaptief in te richten. Dat betekent onder meer dat we in staat moeten zijn om extreme neerslaghoeveelheden te verwerken. Het is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar om deze doelstelling (alleen) te behalen door het ondergrondse systeem te verzwaren.

De aanleg van waterberging op eigen terrein ontlast de regenwatervoorziening op openbaar terrein en levert een bijdrage aan het verminderen van wateroverlast. Daarom wordt in dit plan de aanleg van waterberging bij nieuwe ontwikkelingen voorgeschreven. Een toetst op het watersysteem met een bui 09, een bui 10 + 10 % en een extreme bui is tevens een vereiste om te beoordelen waar de risico's binnen de ontwikkeling zijn en of deze acceptabel zijn.

Planregels:

- *specifieke gebruiksregels waterberging:* met deze regel wordt gewaarborgd dat bij nieuwbouw of sloop en herbouw wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging. De waterbergingseis heeft de vorm van een voorwaardelijke gebruiksregel. Bij uitspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2540) heeft de Raad van State bevestigd dat een voorwaardelijke gebruiksregel kan worden gebruikt om waterberging af te dwingen. Het voordeel ten opzichte van een voorwaardelijke bouwregel is dat de gemeente met de voorwaardelijke gebruiksregel ook handhavend kan optreden als de waterberging op een gegeven moment wordt verwijderd of in de praktijk niet goed meer functioneert. Een voorwaardelijke gebruiksregel is overigens ook een toetsingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen. Een

bouwaanvraag waarin geen waterberging is opgenomen, zal dus moeten worden geweigerd. Een waterbergingsnorm van 60 liter per m² verhard oppervlak is niet ongebruikelijk en is – gelet op de klimaatverandering – noodzakelijk om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen. Bovendien sluit de gemeente met deze norm aan op de waterbergingsnorm die het waterschap (voor grotere ontwikkelingen) hanteert in de Keur. Bij de berekening van het verhard oppervlak waarvoor moet worden gecompenseerd, geldt dat verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was niet in mindering mag worden gebracht op de waterbergingsnorm. Een voorbeeld: een gebouw op een perceel dat voorheen een oppervlak innaam van 80 m², neemt na sloop en herbouw een oppervlakte in van 100 m². Het is dan niet zo dat een initiatiefnemer alleen moet compenseren voor de toename van 20 m². Er moet in dat geval worden voorzien in een waterberging met een capaciteit van 60 liter per m² x 100 m² = 6.000 liter (=6 m³). Tot maximaal 30 m² verhard oppervlak mag waterberging op flexibele wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door regenwater op het gazon te laten lopen. Het is overigens wel van belang dat de waterberging bij een volgende bui opnieuw beschikbaar is. Dit betekent dat de berging langzaam (binnen een tot twee dagen) leeg moet zakken. Dit kan door de berging als infiltratievoorziening in te richten. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, moet gezorgd worden voor vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of naar de riolering. De verplichting om waterberging aan te leggen en te onderhouden geldt alleen bij wijziging van het gebruik, bijvoorbeeld door grote(re) verbouwingen. Voor bestaand gebruik geldt deze regel niet, vanwege het standaard gebruiksovergangsrecht in het bestemmingsplan;

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

Waterbergingsfonds

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

betekent dat burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een financiële voorwaarde aan de omgevingsvergunning te verbinden niet zullen inzetten als de vereiste waterberging via een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst gerealiseerd en gefinancierd kan worden. In de Verordening waterbergingsfonds Gemert-Bakel zijn regels opgenomen over de toepassing van de bedragen die burgemeester en wethouders op grond van een financiële voorwaarde bij een omgevingsvergunning ontvangen. In die Verordening is ook geregeld dat burgemeester en wethouders de compenserende waterberging tijdig realiseren.

Water(toets) (conform het waterschap)

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, waterschaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen gelden de volgende regels:

- o *algemene (reken)regel voor verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m²*: in de keur van het waterschap is een eenvoudige rekenregel opgenomen voor plannen met een verhardingstoename tussen 500 m² en 10.000 m²:

$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0.06^{(1)}$
--

- o *vrijstelling voor verhardingstoename onder 500 m²*: plannen met een verhardingstoename tot 500 m² zijn onder de keur van het waterschap vrijgesteld van compensatie. Vanuit het watersysteem geredeneerd bestaat er geen aanleiding om onder deze oppervlaktemaat compenserende maatregelen te eisen. Het is wel zo dat op basis van gemeentelijke eisen in deze gevallen toch een hemelwatervoorziening verlangd wordt. Bovendien kan zo'n voorziening vanuit de (omgeving van) initiatiefnemers wenselijk zijn om eventuele wateroverlast ter plaatse te voorkomen;
- o *waterhuishoudkundig (model)onderzoek voor verhardingstoename groter dan 10.000 m²*: voor plannen met een verhardingstoename boven 10.000 m² gelden geen algemene regels, maar de beleidsregels en meer specifiek hoofdstuk 13. De tekst hiervan is te vinden op <http://www.brabantkeur.nl/keur/beleidsregels>. De te treffen compenserende maatregelen dienen in deze gevallen onderbouwd te worden met een waterhuishoudkundig (model)onderzoek. In de beleidsregels wordt hiervoor inhoudelijk verwezen naar het stuk '[Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen](#)' (link).

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid

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

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

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Planbeschrijving

Het onderliggende bestemmingsplan bevat 8 ontwikkellocaties én 1 actualisatie. Verdeeld over de kernen Gemert, Bakel, Handel en De Mortel en De Rips wordt het bestemmingsplan gewijzigd ten behoeve van 8 woningbouwlocaties. Daarnaast bevat het bestemmingsplan 1 aanpassing voor de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw.

Nr	Adres	Soort plan	Planbeschrijving	Kadastraal bekend als	Datum principebesluit
1	De Bloemerd 32 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 3 woningen	GMT00N2252 en 2253	15 nov. 2022
2	Deel 1 Gemert	Actualisatie	Omzetten naar 'Wonen' a.g.v. verleende omgevingsvergunning	GMT00N1553	N.v.t.
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 1 woningen	GMT00M3267 en 3268	25 april 2023
4	Haveltweg ong. Handel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 2 woningen	GMT00B1595	29 juli 2021
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 4 woningen + splitsen boerderij	GMT00O 1925, 2610 (ged) 2960 (ged) 2961(ged.).	10 jan. 2023
6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 11 appartementen met behoud van commerciële ruimte (van 1.040m ² naar 620m ² bvo)	GMT00M3671 en 5068	23 nov. 2022
7	Renseweg 31 De Mortel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 2 woningen + splitsen boerderij	GMT00F1405	23 feb. 2021
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van max. 2 woningen	GMT00H2955	12 april 2022
9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Ontwikkellocatie	Realisatie bedrijfsverzamelgebouw	GMT00O1098	22 maart 2022

Tabel 1: overzicht planontwikkelingen

Ten behoeve van Deel 1 in Gemert wordt een verleende omgevingsvergunning (19-9-2021) verwerkt in het bestemmingsplan door de bestemming te wijzigen van 'Detailhandel' naar 'Wonen'. Omdat alle beoogde ontwikkellocaties in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

3.2 Toetsing aan het ruimtelijk beleid

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: deze toetsing is enkel aan de orde als sprake is van een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Dat wil zeggen indien sprake is van het toevoegen van meer dan 11 woningen. Omdat de aantallen van bovengenoemde woningbouwontwikkelingen hier verder onder blijven is toetsing aan de ladder niet aan de orde.

Provinciaal beleid

Nr	Adres	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	
		Instructieregels gemeenten	Toetsing
1	De Bloemerd 32 Gemert	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk kern'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'
2	Deel 1 Gemert	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied', 'Landelijk kern' en 'Aardkundig waardevol gebied'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk kern'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'
4	Haveltweg ong. Handel	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Verstedelijking afweegbaar' en 'Aardkundig waardevol gebied' Basiskaart landelijk gebied: 'Gemengd landelijk gebied' en 'Landelijk gebied'	Uitbreiding binnen 'Verstedelijking afweegbaar'. Als gevolg hiervan is een 'herbepaling' van het stedelijk gebied noodzakelijk
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	Stedelijke ontwikkeling en erfgoed: 'Verstedelijking afweegbaar'. Basiskaart landelijk gebied: 'Gemengd	Uitbreiding binnen 'Verstedelijking afweegbaar'. Als gevolg hiervan is

		landelijk gebied' en 'Landelijk gebied'	een 'herbegrenzing van het stedelijk gebied' noodzakelijk
6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk kern'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'
7	Renseweg 31 De Mortel	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk kern'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied', 'Landelijk kern' en 'Aardkundig waardevol gebied'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'
9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Stedelijk ontwikkeling en erfgoed: 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk kern'	Inbreiding binnen 'Stedelijk gebied'

Tabel 2: toetsing aan provinciaal beleid

- *Omgevingsvisie Brabant*: in de Omgevingsvisie is heel Noord-Brabant aangeduid als 'Omgevingsvisie'. Hierin staat de fysieke wereld centraal en heeft, in navolging van de Omgevingswet, als doelstelling *'een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).'* Als gevolg hiervan ligt bij ruimtelijke ontwikkelingen het accent in eerste instantie op het bevorderen van zorgvuldig ruimtegebruik;
- *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV)*: voor 'stedelijke ontwikkelingen' geldt dat deze moeten voldoen aan strikte voorwaarden met het oog op zuinig ruimtegebruik. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding. Een eventuele uitbreiding dient binnen de aanduiding 'Verstedelijk afweegbaar' opgevangen te worden.

Gemeentelijk beleid

Nr	Adres	Welstandnota	Bestemmingsplan	
			Huidige bestemming	Strijdigheid + nieuwe bestemming
1	De Bloemerd 32 Gemert	Welstandsvrij	'Wonen' + dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is het nodig om aanduidingen (o.a. maatvoering + woningbouwtypologie) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen' . De bestaande dubbelbestemming blijft van toepassing
2	Deel 1 Gemert	Beelddrager routes: Gemert routes	'Detailhandel' met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-bijenkorf-molenbiotoop 2'	De woonfunctie bestaat na de verleende vergunning het gehele pand. Omdat geen sprake meer is van 'Detailhandel' wordt de bestemming gewijzigd naar 'Wonen' . De bestaande gebiedsaanduiding blijft van toepassing
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Welstandsvrij	'Wonen'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is het nodig om aanduidingen (o.a. maatvoering + woningbouwtypologie) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen'
4	Haveltweg ong. Handel	Welstandsvrij	'Verkeer – verblijfsgebied' met de dubbelbestemming 'Waarde-3' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – straatpad'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen te realiseren is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' nodig en dienen aanduidingen (o.a. maatvoering + woningbouwtypologie) worden toegevoegd. De bestaande dubbelbestemming en gebiedsaanduiding blijven van toepassing. Voor de beoogde 'herbegrenzing van het stedelijk gebied' is in het ontwerp bestemmingsplan een aanduiding noodzakelijk
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	Beelddrager routes: Gemert routes	'Agrarisch', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – oude akker' De bestaande boerderij heeft de bouwaanduiding 'gemeentemonument'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen te realiseren is een bestemmingswijziging naar 'Wonen' nodig en dienen aanduidingen (o.a. maatvoering + woningbouwtypologie) te worden toegevoegd. De bestaande dubbelbestemming en bouwaanduiding blijven van toepassing. Voor de beoogde 'herbegrenzing van het stedelijk gebied' is in het ontwerp bestemmingsplan een aanduiding noodzakelijk

6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	Beelddrager routes: Gemert centrum	'Centrum – B' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is een bestemmingsplanwijziging nodig. De bestemming blijft 'Centrum – B' maar hierbij wordt een maximaal aantal wooneenheden '11' aangegeven. Ook is het niet mogelijk om af te wijken van de bestaande goot- en bouwhoogte. Hiervoor worden nieuwe aanduidingen opgenomen, alsook voor de twee trappen die naar de openbare daktuin gaan leiden. De dubbelbestemming archeologie blijft van toepassing.
7	Renseweg 31 De Mortel	Beelddrager routes: De Mortel routes/ Beelddragers objecten: beeldbepalende panden	'Wonen' + dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 5'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is het nodig om aanduidingen (o.a. maatvoering + woningbouwtypologie) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen' . De bestaande dubbelbestemming blijft van toepassing
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Beelddragers objecten: beeldbepalende panden/ grenst direct aan beelddrager routes: De Mortel routes	'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' en bouwaanduiding 'beeldbepalend pand'	Omdat het binnen de huidige bestemming niet mogelijk is om woningen toe te voegen is het nodig om aanduidingen (o.a. maatvoering + woningbouwtypologie) toe te voegen aan de bestemming 'Wonen' . De bestaande dubbelbestemming en bouwaanduiding blijft van toepassing
9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Welstandsvrij	'Agrarisch bedrijf' en gebiedsaanduiding 'geluidszone industrie'	Omdat de nieuwe ontwikkeling (bedrijfsverzamelgebouw) niet past binnen de agrarische bestemming. De wens is om te sluiten bij het bedrijventerrein Wolfsveld.

Tabel 3: toetsing aan gemeentelijk beleid

- *Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021*: de 6 woningbouwontwikkelingen binnen dit bestemmingsplan dragen bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van locaties waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie;
- *Woonvisie en woningbouwprogramma*: na de inwerkingtreding van het onderliggende bestemmingsplan kunnen onder voorwaarden maximaal 29 nieuwe woningen/ wooneenheden worden aangevraagd. Deze woningen tellen mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- *Welstandsnota*: in de bovenstaande tabel is per ontwikkeling aangegeven welke welstandszone van toepassing is. Bij de uitvoering van de omgevingsvergunning dient rekening te worden gehouden met de vereisten van de betrokken zone;
- *Bestemmingsplan*: hieronder is per ontwikkeling de huidige en beoogde bestemming weergegeven.

3.3 Uitvoerbaarheid

Naast de gebruikelijke vereisten (o.a. de gemeentelijke norm t.a.v. groen, parkeren en waterberging, het voeren van een zorgvuldige dialoog en het overleggen van de benodigde overeenkomsten) zijn aanvullend een aantal ruimtelijke randvoorwaarden gesteld. In de onderstaande tabel wordt weergegeven hoe deze voorwaarden vervolgens in het bestemmingsplan zijn verankerd.

Nr	Adres	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
1	De Bloemerd 32 Gemert	a. Burgerwoningen b. Max. 3 woningen c. Bouwaanduiding 'vrijstaand-2' d. Borgen dat de woningen niet door bijgebouwen geschakeld kunnen worden	a. Bestemming 'Wonen' b. Max. maatvoering 3 woning op verbeelding c. Bouwaanduiding 'vrijstaand-2' opgenomen op de verbeelding en in de planregels d. Specifieke bouwaanduiding 'bijgebouwen' op verbeelding

2	Deel 1 Gemert	a. Burgerwoning	e. Bestemming 'Wonen' f. Max. maatvoering 1 woning op verbeelding
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	a. Burgerwoning b. Max. 1 woning	g. Bestemming 'Wonen' h. Max. maatvoering 1 woning op verbeelding
4	Haveltweg ong. Handel	a. Max. 2 burgerwoningen b. Duurzame afronding van stedelijk gebied d.m.v. nadrukkelijke beeindiging van dorpsrand c. Betere aansluiting op omgevingskwaliteiten van het gebied d. Aansluiting op omliggende woningen e. Instandhouding bomenrij aan voorzijde f. Realisatie strook groen/natuur tussen Haveltweg 6 en de nieuwe percelen g. Uitvoering groennorm in de vorm van een landschapselement tegen de oostgrens h. Oriëntatie gevel + inrit op Mariahofke i. Boerderij- of schuurtypologie j.	a. Bestemming 'Wonen' en max. maatvoering 2 woningen op verbeelding b.- g. Verankerd in ontwerp en LIP h. -1. Aanduidingen op de verbeelding
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	a. Ruimte bieden aan 4 levensloopbestendige twee-onder-één kap woningen b. Er moet een herbegrenzing van het stedelijk gebied plaatsvinden c. In de ruimtelijke onderbouwing aanduiden welk deel van het plan gaat gelden als bijdrage op basis van de handreiking en welk deel gaat gelden al landschappelijke inpassing voor de nieuwe woningen d. Het zandpad dient ter plaatse van de parkeervoorziening de bestemming 'Verkeer' te krijgen, anders kan deze niet verhard worden	a. Bestemming 'Wonen - 1' met max vier woningen twee-onder-één kap woningen b. Aanduiding op de verbeelding c. Opgenomen in ruimtelijke onderbouwing d. Bestemming 'Verkeer' is opgenomen op de verbeelding
6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	a. Boven wonen. Begane grond blijft commerciële functie; b. Max. 11 app. Toevoegen (totaal 14 app. voor de locatie); c. Herbouw binnen bestaand bouwvlak; d. Trapsgewijs om impact bouwhoogte te beperken; e. Afspraken over de herinrichting van het openbaar gebied t.b.v. realisatie van 3 parkeerplaatsen buiten de planlocatie en verbetering groen; f. Belanghebbenden tijdig en zorgvuldig informeren over de herinrichting openbaar gebied.	a. Bestemming 'Centrum B' handhaven b. Maximaal maatvoering 14 app. op de verbeelding c. Bouwvlak handhaven; d. Maximale bouwhoogtes op de verbeelding e. 3 p.p. aan het Gelindt buiten de planlocatie realiseren. Dit is i.o.m. de parkeerbeleidsnota. Verankering in planregels. LIP + OVK f. Wordt meegenomen in de zorgvuldige dialoog
7	Renseweg 31 De Mortel	a. Max twee nieuwe woningen b. Groene zoom rondom perceel behouden/herstellen. c. De uitstraling van het boerenerf moet behouden blijven: de twee nieuw te bouwen woningen vormgeven als schuurtype.	a. Bestemming 'Wonen' b. Dit is geborgd in het inrichtings-/groenplan c. Dit is geborgd in de regels voor bouwen in de bestemming 'Wonen'
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	a. Burgerwoningen b. Max. 2 woningen c. Schuurwoningen d. Er dient een landschappelijk inpassingsplan opgesteld te worden	a. Bestemming 'Wonen' b. Max. maatvoering 2 wo. op de verbeelding c. Verankerd in de planregels d. Verankerd in de planregels
9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	a. Realisatie groene haag en een mindere opvallende kleurstelling aan de zuidzijde b. Ontsluiting van de bedrijfsactiviteiten via Reuzel c. In overleg afstemmen hoe om te gaan met de geluidszone.	a. Voorwaardelijke verplichting met inpassingsplan b. Verankerd in LIP en planregels c. Nader onderbouwd in plantoelichting

Tabel 4: verankering randvoorwaarden bij principebesluit

Voor alle ontwikkellocaties dient nader te worden onderbouwd dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarvoor zijn diverse onderzoeken uitgevoerd welke als bijlagen zijn toegevoegd bij de plantoelichting.

- **Groen:** conform de gemeentelijke groennorm dient er per toe te voegen woning/appartement 75m² openbaar groen gerealiseerd te worden. De realisatie en instandhouding van deze norm is verankerd in de planregels en in het landschappelijk inpassingsplan. In tabel 5 is per ontwikkeling de inpassing weergegeven;
- **Milieu:** de ontwikkelingen zijn op de diverse milieuaspecten (bedrijven en milieuzonering, bodem, externe veiligheid, geluid, geur, gezondheid, luchtkwaliteit en stikstofdepositie) beoordeeld;
- **Stedenbouw:** voor de verankering van de aanvullende stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals deze eerder door het college van B&W zijn vereist zie tabel 4;
- **Verkeer:**
 - **Ontsluiting:** in tabel 6 is per ontwikkeling de ontsluiting weergegeven;
 - **Parkeren:** in het onderstaande kader is de geldende parkeernorm weergegeven. De realisatie en instandhouding van deze norm is verankerd in de planregels. In onderstaande tabel 6 is per ontwikkeling de inpassing weergegeven;

• Functie wonen, categorie 'koop, vrijstaand': - o Centrum Bakel en Gemert: 1,8 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom Bakel en Gemert: 2,3 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom overige kernen: 2,2 parkeerplaatsen per woning geldt; • Functie wonen, categorie 'koop, twee-onder-een-kap': - o Centrum Bakel en Gemert: 1,7 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom Bakel en Gemert en Bakel: 2,2 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom overige kernen: 2,1 parkeerplaatsen per woning geldt; • Functie wonen, categorie 'koop, appartement klein' (= tot 100m² bvo): - o Centrum Bakel en Gemert: 1,3 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom Bakel en Gemert en Bakel: 1,6 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom overige kernen: 1,5 parkeerplaatsen per woning geldt; • Functie wonen, categorie 'koop, appartement groot' (= vanaf 100m² bvo): - o Centrum Bakel en Gemert: 1,6 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom Bakel en Gemert en Bakel: 1,9 parkeerplaatsen per woning; - o Rest bebouwde kom overige kernen: 1,8 parkeerplaatsen per woning geldt; • Functie bedrijfsverzamelgebouw: - o Rest bebouwde kom Bakel en Gemert: 1,5 pp per 100m² bvo;
• Commerciële dienstverlening (kantoor met baliefunctie): - o Centrum Bakel en Gemert: 2,1m² per 100m² bvo. Aandeel bezoekers 20%

- **Verkeersbewegingen:** op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van het gemiddeld aantal dagelijkse verkeersbewegingen van 8,6 per woning behorende bij de categorie 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand'. In de ruimtelijke onderbouwingen van de ontwikkellocaties wordt geconcludeerd dat de omliggende wegen berekend zijn op deze toenames.
- **Water:** de gemeentelijke waterbergingsnorm bedraagt 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak (ofwel 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak). De realisatie en instandhouding van deze norm is verankerd in de planregels. In tabel 5 is per ontwikkeling de inpassing weergegeven.

Nr	Adres	Realisatie m ² openbaar groen	Inpassing groen	Realisatie m ³ waterberging	Inpassing water
1	De Bloemerd 32 Gemert	(3 x 75m ² =) 225m ²	Binnen plangebied	(290m ² x 0,06=) 17,4m ³	Berging d.m.v. wadi
2	Deel 1 Gemert	N.v.t.: er wordt geen woning toegevoegd			
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	(1 x 75m ² =) 75m ²	Binnen plangebied	(130m ² x 0,06=) 7,8m ³	Berging d.m.v. wadi of infiltratiekragen onder de verharding
4	Haveltweg ong. Handel	(2 x 75m ² =) 150m ²	Binnen plangebied	(580m ² x 0,06=) 34,8m ³	Nader te bepalen
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	(4 x 75m ² =) 300m ²	Binnen plangebied	(350m ² x 0,06=) 21m ³	Groen dak, natuurlijke vijver, grindkoffer
6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	(13 x 75m ² =) 975m ² minus 800m ² te verrekenen aan sloop oude bouw = 175m ²	Binnen plangebied 478m ² (dus 303m ² extra)	(855m ² x 0,06=) 51 m ³	Berging d.m.v. groendak i.c.m. infiltratiekragen
7	Renseweg 31 De Mortel	(3 x 75m ² =) 225m ²	Binnen plangebied	(695m ² x 0,06=) 42 m ³	Bestaande vijver
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	(2 x 75m ² =) 150m ²	Binnen plangebied	(260m ² x 0,06=) 15,6m ³	Berging d.m.v. wadi

9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	N.v.t.	Binnen plangebied	(500m ² x 0,06=) 30m ³	Zakslot
---	--------------------------	--------	-------------------	--	---------

Tabel 5: inpassing groennorm en waterberging

Nr	Adres	Ontsluiting	Toevoeging aantal pp ⁸	Inpassing pp	Toename verkeersbewegingen
1	De Bloemerd 32 Gemert	1 inrit per woning aan De Ark	(3 x 2,3 =) 6,9	Per woning 1 pp op eigen perceel	(3 x 8,6 =) 25,8
2	Deel 1 Gemert	Bestaande inrit aan Deel	N.v.t.: er wordt geen woning toegevoegd		N.v.t.: verkeersafname
3	Dribbelheidseweg 4 Gemert	Gedeelde inrit met bestaande woning aan Dribbelheidseweg	(1 x 2,3 =) 2,3	2 pp op eigen perceel	(1 x 8,6 =) 8,6
4	Haveltweg ong. Handel	Gedeelde inrit via Mariahofke	(2 x 2,2 =) 4,4	5 pp op eigen perceel	(2 x 8,6 =) 17,2
5	Lodderdijk 24-26 Gemert	De tweekappers worden ontsloten aan de Wouw. De boerderij wordt ontsloten via bestaande ontsluitingen	(4 x 2,2 =) 8,8 De boerderijsplitsing is al vergund	Per woning 2 parkeerplaatsen op eigen perceel	(4 x 8,6 =) 34,4
6	Prinzenhuis-Karbeel, Kerkstraat 11 e.o. Gemert	Bestaande ontsluiting via Gelind	Invoegen berekening	4 pp nieuw door herinrichting openbare ruimte	(bestaand – nieuw =) -14,55 (afname door afname oppervlakte bvo commerciële functie)
7	Renseweg 31 De Mortel	Gedeelde inrit met bestaande woning aan Renseweg	(2 x 2,2) + (2 x 2,1 ??) =) 8,6	8,6 pp op eigen perceel	(3 x 8,6 =) 26
8	St. Antoniusstraat 17 De Mortel	Gedeelde inrit voor beide woningen	(2 x 2,3 =) 4,6	5 pp op eigen perceel	(2 x 8,6 =) 17,2
9	Wolfsboscheweg 11 Gemert	Bedrijfsontsluiting via Reuzel.	1,5 p.p. per 100m ² . 15 x 1,5 p.p. = 23 pp	23 p.p. op eigen perceel.	Bedrijventerrein is ingericht voor bedrijfsverkeer.

Tabel 6: ontsluiting, parkeren en verkeersbewegingen

8. Parkeerplaats(en).

Hoofdstuk 4. Juridische planbeschrijving

4.1 Algemeen

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

4.2 Verbeelding

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

4.3 Planregels

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

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

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw:

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

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

Hoofdstuk 5. Economische haalbaarheid

5.1 Exploitatieplan

Op 1 juni 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4 zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen.

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

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met minimaal 1.000 m² of met een of meer woningen
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies minimaal 1000m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van minimaal 1.000 m².

Dit bestemmingsplan biedt een aantal ontwikkelingen die in bovenstaande 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 ;
- het verhaal van kosten anderszins is verzekerd. Met betrekking tot dit punt wordt het volgende opgemerkt:
 - o *woningen*: het bestemmingsplan kent enkele ontheffingsmogelijkheden. Als 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;
 - o *hoofdgebouwen*: dit bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor hoofdgebouwen. 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 waarvoor geldt dat er sprake is van een in hoofdzaak conserverend plan en dat er ondergeschikte aanpassingen worden aangebracht.

5.2 Planschade

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

Hoofdstuk 6. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

6.1 Overleg en inspraak

6.1.1 Inspraak

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

6.1.2 Overleg

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

6.1.3 Vaststellingsprocedure

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

6.2 Vooroverlegreacties

P.m.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

P.m.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.m.