

DATUM 29 oktober 2024
KENMERK 20201068/175448/
VAN [REDACTED]

PROJECT 20201068 Doonheide III Gemert - ruimtelijke procedure
OPDRACHTGEVER Keizersberg Vastgoed BV

TOETS INSTRUCTIEREGELS OMGEVINGSVERORDENING NOORD-BRABANT

In hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening zijn zogenoemde instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen in hun omgevingsplannen. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Dit betekent dat de regels ook vanuit functies (van gebieden) zijn opgebouwd. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. Tevens zijn een aantal algemene basisprincipes opgenomen.



Figuur: Ligging plangebied Doonheide II Gemert

Binnen gebied Doonheide III ligt het voornemen 249 woningen en een gezondheidscentrum te realiseren. De ontwikkeling betreft een woningbouwontwikkeling, waarbij sprake is van uitbreiding van het stedelijk gebied. Voor een dergelijke woningbouwontwikkeling zijn de instructieregels uit de volgende artikelen en afdeling relevant:

- Artikel 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies
- Artikel 5.1.3 Versterken van omgevingskwaliteit
- Afdeling 5.5 Ontwikkeling van stedelijke functies en mobiliteit

De toetsing van het planvoornemen aan de relevante artikelen vindt hierna plaats.

ARTIKEL 5.1.2 BASISPRINCIPES VOOR EEN EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit artikel 5.1.2 relevant:

- Artikel 5.7 Zorgplicht
- Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik
- Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering
- Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Artikel 5.7 Zorgplicht

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, [gezonde leefomgeving](#) met een goede [omgevingskwaliteit](#).

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, [gezonde leefomgeving](#) met een goede [omgevingskwaliteit](#) wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in [Artikel 5.8](#) ;
- b. de lagenbenadering, bedoeld in [artikel 5.9](#) ; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in [artikel 5.10](#) .

Toetsing

Lid 1

Met de beoogde wijziging van het omgevingsplan wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties toegepast. Hierbij wordt binnen de toetsing aan de instructieregels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant invulling gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Daarnaast wordt in de motivering van het TAM-omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling van Doonheide III specifiek ingegaan op aspecten als gezonde leefomgeving en omgevingsveiligheid.

Lid 2

De toepassing aan artikel 5.8, artikel 5.9 en artikel 5.10 vindt hierna plaats.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een [ontwikkeling](#) plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een [ontwikkeling](#);
- c. bij stedelijke [ontwikkeling](#) toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente [voorzieningen](#) worden geconcentreerd binnen een [bouwperceel](#); en
- e. [splitsing](#) van een [bestaand bouwperceel](#) niet is toegestaan.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een [ontwikkeling](#) niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is [uitbreiding](#) van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Toetsing

Lid 1

- a. Als gevolg van artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling, lid 3, is toetsing aan Lid 1 sub a van artikel 5.8 niet van toepassing.
- b. Ingevolge artikel 5.4 wordt onder bestaand ruimtebeslag verstaan de [locatie](#) Stedelijk gebied, de [locatie](#) Bebouwd gebied of een [bestaand bouwperceel](#). Onder een ontwikkeling verstaat de Omgevingsverordening 'mogelijk maken van een functie of activiteit die op grond van het vigerende omgevingsplan niet is toegelaten'. Voorliggend plan voorziet in de wijziging van het gebruik van de locatie met een agrarische bestemming naar een woonfunctie met de benodigde infrastructuur en groenvoorzieningen ten behoeve van de realisatie van maximaal 249 woningen en een gezondheidscentrum. Binnen het bestaand stedelijk gebied is onvoldoende ruimte beschikbaar voor het beoogd aantal en type woningen.
- c. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, als bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving, heeft plaatsgevonden in paragraaf 4.1 van de motivering van het TAM-omgevingsplan voor de beoogde ontwikkeling van Doonheide III. Daar wordt onderbouwd dat de woningen die met dit plan mogelijk worden gemaakt passen binnen de behoefte en wordt de geschiktheid van deze locatie onderbouwd.
- d. De ontwikkeling vindt plaats binnen de grenzen van de omliggende wegen-, groen- en bomenstructuur. De woningen worden per bouwblok geconcentreerd, met voldoende openbare ruimte tussen de verschillende bouwblokken.
- e. Van splitsing is van een bestaand bouwperceel is geen sprake. De agrarische bedrijfslocatie en bijbehorende agrarische velden worden omgezet tot woningbouwlocatie voor 249 woningen en een gezondheidscentrum.

Lid 2

De ontwikkeling is niet binnen bestaand ruimtelijk beslag mogelijk. Een zorgvuldige afweging om de ontwikkeling mogelijk te maken is opgenomen in de toetsing aan onder andere artikel 5.9, artikel 5.10, artikel 5.11, artikel 5.12, artikel 5.55 en artikel 5.56.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels voor zorgvuldig ruimtegebruik, er wordt voldaan aan de regels van artikel 5.8 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een [ontwikkeling](#) heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en [landschappelijke waarden](#), de omvang van de functie en de [bebouwing](#), de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een [gezonde leefomgeving](#).

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Toetsing

De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Het is van belang om te weten hoe de omgeving in elkaar steekt en te kijken naar alle lagen: de ondergrond, de netwerklaag en de occupatielaag. Tussen deze lagen bestaat een wisselwerking. Iedere laag kent zijn eigen dynamiek, verschillende veranderingsnelheid en mate van omkeerbaarheid bij ingrepen. Voor een aantal aspecten die bij de lagenbenadering betrokken worden, bevat de Omgevingsverordening Noord-Brabant specifieke regels, zoals het Natuur Netwerk, de groenblauwe mantel, cultuurhistorische- en aardkundige waarden, stiltegebied en delen van het watersysteem.

Er dient rekening gehouden te worden met de laag dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst.

Met het beoogde plan worden maximaal 249 woningen en een gezondheidscentrum gerealiseerd. Ten behoeve van deze ontwikkeling is de lagenbenadering uitgevoerd. Deze is bijgevoegd als bijlage aan het TAM-omgevingsplan voor de ontwikkeling van Doonheide III. De lagenbenadering geeft aan welke activiteiten en functies passen in de omgeving, welke effecten deze ontwikkeling heeft op andere aspecten en hoe de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden. De lagenbenadering vormt tevens de basis voor het bepalen van de ontwikkelrichting, zie toetsing aan artikel 5.12.

Uit de lagenbenadering blijkt dat een stedelijke ontwikkeling binnen het plangebied voorstelbaar is. De aanwezige waarden en structuren in en om het plangebied dienen daarbij in acht te worden genomen. Deze zijn opgenomen in de uitgangspuntenkaart. De ontwikkeling tot woongebied met een goed woon- en leefklimaat is een passende ontwikkelingsrichting van het gebied, die mooi aansluit op de reeds ingezette ontwikkeling met de realisatie van Doonheide I en II. Daarbij zijn er veel aanleidingen om de ondergrond leesbaar te maken (laag 1) en de aanwezige netwerken in samenhang te versterken (laag 2). Met de realisatie van woningen ontstaat een nieuwe tijdlaag (laag 3). Cultuurhistorische en landschapselementen kunnen aanleidingen zijn in het ontwerp. Voor een goed woon- en leefklimaat is wegverkeerslawaaï een aandachtspunt. In hoofdstuk 4 van de motivering van het TAM-omgevingsplan worden de effecten op onder andere de bodem, het grondwater, archeologische waarden, infrastructuur, geluid, natuurnetwerk, water, cultuurhistorische waarden en landschappelijke waarden beschreven. Hieruit blijkt dat met de beoogde ontwikkeling geen nadelige effecten aanwezig zijn.



Figuur: Uitgangspuntenkaart (Bron: Lagenbenadering, SAB)

Conclusie

De beoogde ontwikkeling voldoet aan het principe van de lagenbenadering.

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemeend zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Toetsing

Lid 1

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door het toekennen van een nieuwe functie, namelijk de realisatie van maximaal 249 woningen en een gezondheidscentrum. De toevoeging van woningen draagt bij aan de grote behoefte aan woningen in diverse prijscategorieën. Daarnaast vervult het gezondheidscentrum voor een sociaal-maatschappelijke functie voor zowel de nieuwe bewoners van Doonheide III als voor bestaande bewoners in de omgeving. De locatie wordt fysiek en beleefbaar betrokken bij de omgeving. Voor de bestaande bewoners en bezoekers van de

omgeving, die dus niet direct betrokken zijn bij Doonheide III zelf, worden de recreatieve waarden vergroot door de toevoeging en uitbreiding van (bestaande) groenstructuren. Zo wordt de mogelijkheid tot het maken van een ommetje vergroot. Daarnaast zorgt het toevoegen van natuur langs de Peelse Loop voor versterking van het aanwezige natuurnetwerk.

Lid 2

De noordzijde van het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De groene natuurlijke zone langs de Peelse Loop zorgt voor een kwaliteitsverbetering van de locatie met een meerwaarde voor het hele plangebied en zijn omgeving. Zie onder artikel 5.11 de verdere toetsing aan de Kwaliteitsverbetering van het landschap.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het basisprincipe van meerwaardecreatie.

ARTIKEL 5.1.3 VERSTERKEN VAN OMGEVINGSKWALITEIT

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit artikel 5.1.3 relevant:

- Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap
- Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing ;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Toetsing

Met de ontwikkeling van een uitbreidingswijk van maximaal 249 woningen en een gezondheidscentrum wordt het plangebied betrokken bij het stedelijk gebied. Hiervoor heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Vanwege de uitbreiding in landelijk gebied is kwaliteitsverbetering noodzakelijk. In de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap', de

rood met groen koppeling d.d. 1 november 2011, wordt inzake kwaliteitsverbetering van het landschap ingeval van uitbreiding uitgegaan van een (minimale) basisinspanning van 1% van de uitgifte prijs.

Uit de gronduitgifteberekening blijkt dat de opbrengsten van uitgifte van gronden in het plangebied nominaal € 16.357.487,-¹ bedragen. Gegeven de bijdrage van 1% kan worden gesteld dat met de kwaliteitsverbetering ten minste een investering van € 163.474,87 gemoeid moet zijn. Met de ontwikkeling wordt kwaliteitsverbetering aan de randen van het plangebied toegepast. Dit wordt gerealiseerd door onder andere versterking van de natuurzone langs de Peelse Loop, onderdeel van Natuur Netwerk Brabant en het behouden, vergroten en uitbreiden van bestaande groenstructuren in de omgeving.

De nadere uitwerking van de kwaliteitsverbetering en de toepassing van het richtbedrag heeft in overleg met de gemeente plaatsgevonden. De wijze van kwaliteitsverbetering is in het landschappelijke inpassingsplan, dat onderdeel is van de regels van het TAM-omgevingsplan, opgenomen.

De berekening hoe de kwaliteitsverbetering wordt uitgevoerd is opgenomen als bijlage bij de motivering van het TAM-omgevingsplan voor Doonheide III. Volgens de planning wordt de realisatie van de Peelse Loop en daarmee ook de benodigde kwaliteitsverbetering in de eerste fase uitgevoerd. Ten behoeve van de borging van de kwaliteitsverbetering en de uitvoer en instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Het landschappelijke inpassingsplan is vervolgens als bijlage bij de regels van het TAM-omgevingsplan voor Doonheide III opgenomen.

Conclusie

Voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de regels voor kwaliteitsverbetering zoals is bedoeld in artikel 5.11.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Toetsing

De noordrand van Gemert is aangewezen als ontwikkelgebied voor woningen. Dit komt zowel terug in de Structuurvisie Plus van de gemeente Gemert-Bakel, als in de rechtsopvolger de (ontwerp) Omgevingsvisie. Het ontwikkelgebied voor

¹ Grondprijsberekening, april 2025, Keizersberg Vastgoed BV

woningen loopt van de Doonheide tot de natuurlijke grens van de Peelse Loop. Met de aanleg van de Noordelijke randweg (Noord Om) omstreeks 2017/2018, is het stedelijk gebied van Gemert min of meer afgebakend aan de noordzijde.

Dat binnen het gebied woningbouw gewenst is blijkt uit het reeds gerealiseerde Doonheide I en het nu in ontwikkeling zijnde Doonheide II. De ontwikkeling van Doonheide III sluit aan bij de afronding van de noordzijde van Gemert. Hierbij krijgt het laatste agrarische gebied tussen de Doonheide en de Peelse Loop/ Noordelijke randweg (Noord Om) een stedelijke invulling. Daarnaast vormt dit gebied een duidelijke afronding tussen woongebied Doonheide I en de Handelsweg. Waarbij aan de andere zijde van de Handelsweg bedrijven zijn gelegen. De locatie van Doonheide III is bovendien onderdeel van de prioriteit plannen voor woningbouwontwikkeling in Gemert.

Om de gewenste ontwikkelingsrichting en uitgangspunten voor de ontwikkeling te bepalen, is toegewerkt naar een uitgangspuntenkaart. Deze uitgangspuntenkaart is opgenomen onder de toetsing aan de lagenbenadering (zie artikel 5.9) en heeft de basis gevormd voor de inrichting van het stedenbouwkundige plan. Daarmee wordt rekening gehouden met de aanwezige structuren en waarden binnen en rond het gebied. Met de inrichting wordt veel groen gerealiseerd, dat direct bijdraagt aan een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving voor toekomstige bewoners en gebruikers. In de motivering van het TAM-omgevingsplan is een volledige toetsing aan de relevante aspecten opgenomen.

De groene inrichting langs de Peelse Loop zorgt voor de gewenste kwaliteitsverbetering van het landschap. De volledige toepassing van de wijze van kwaliteitsverbetering is omschreven onder de toetsing aan artikel 5.11.

De bestaande bebouwing van het agrarisch bedrijf aan de Handelsweg 6 wordt gesloopt. Deze maakt ruimte voor de beoogde ontsluiting en nieuwbouw aan de Handelsweg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van Gemert en voldoet aan regels uit artikel 5.12.

AFDELING 5.5 ONTWIKKELING VAN STEDELIJKE FUNCTIES EN MOBILITEIT

Voor de beoogde woningbouwontwikkeling zijn de volgende instructieregels uit afdeling 5.5 relevant:

- Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling
- Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen -Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3

n.v.t.

Toetsing

Lid 1

De beoogde ontwikkeling is niet gelegen binnen het Stedelijk gebied. Locaties binnen het stedelijk gebied zijn niet voor handen voor het beoogde programma (aantallen/ typen) ofwel zijn al in voorbereiding of ontwikkeling. Daarnaast is de ontwikkeling onderdeel van de afspraken zoals gemaakt in de regionale Woondeal en past daarmee past binnen de regionale afspraken. Middels artikel 5.56, kan van dit artikel worden afgeweken.. Een nadere toetsing aan artikel 5.55 lid 1 is niet relevant.

Lid 2

Met de ontwikkeling is sprake van een duurzame stedelijk ontwikkeling voor wonen en voorzieningen. De openbare ruimte is zodanig ontworpen, dat deze aansluit bij de behoeften van de bewoners en gebruikers, gericht op gemotoriseerd verkeer, langzaam verkeer, verblijven, recreëren en bewegen. Verder zullen maatregelen getroffen worden ten behoeve van de benodigde watercompensatie. Daarnaast wordt er voldoende groen aangelegd als infiltratiemogelijkheid voor regenwater. Dit groen levert tevens een bijdrage aan het tegengaan van hittestress. En kan een bijdrage leveren aan het mentale welzijn door de ontwikkeling van groen met paden/routes die kunnen uitnodigen tot bewegen voor zowel toekomstige bewoners als bestaande bewoners en gebruikers in de omgeving. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan gezondheidsbevordering.

De beoogde ontwikkeling betreft een duurzame stedelijke ontwikkeling omdat:

- Met de Noord-Om is het stedelijk gebied logisch afgebakend. Gebieden tussen Noord-Om en het bestaande stedelijk gebied hebben weinig potentie voor bestaande agrarische / bedrijfsfuncties, maar juist wel voor het opvangen van de grote woningbouwbehoefte. Met het toevoegen van woningen wordt bijgedragen aan de krappe woningmarkt en door differentiatie toe te passen in woningtype zullen de woningen aantrekkelijk zijn voor verschillende doelgroepen.
- De ontwikkeling houdt rekening met klimaatverandering. Er wordt o.a. gasloos gebouwd. Daarnaast wordt er groen toegevoegd dat zorgt voor waterinfiltratie en -opvang en hittestress tegengaat.
- In de belangenafweging van het planvoornemen is het bestaand (omliggend) groen meegewogen. Door het realiseren van een groen ingerichte buitenruimte, dat aansluit op bestaande structuren, wordt er aanzienlijk meer groen toegevoegd op de locatie. Dat verbetert niet alleen de leefbaarheid van de toekomstige bewoners, maar ook van de bewoners in de omgeving en het vergroot de biodiversiteit.
- De mogelijkheden voor duurzame mobiliteit in een landelijke kern als Gemert, vooral vanwege de afstand tot een groot OV-knooppunt, zijn beperkt. Desondanks ligt het plangebied vlakbij bushaltes met meermaals per uur bussen naar o.a. Deurne en Eindhoven (met OV-overstap). De voorzieningen zoals sportpark Molenbroek maar ook het centrum van Gemert liggen op fietsafstand. Ten slotte kan worden opgemerkt dat de locatie voor autoverkeer goed bereikbaar is, door de ligging nabij de randweg.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de toetsing van de regels uit artikel 5.55.

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

Toetsing

Lid 1

- a. Met de beoogde ontwikkeling worden maximaal 249 woningen en een gezondheidscentrum gerealiseerd buiten het bestaand stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied is hier onvoldoende ruimte voor, zie onder andere de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijk in het TAM-omgevingsplan. Daarnaast is in de kernen te weinig harde plancapaciteit of geschikte locaties voor transformatie/ herontwikkeling van een dergelijke omvang aanwezig.
- b. het realiseren van maximaal 249 voornamelijk grondgebonden woningen is binnen bestaand leegstaand vastgoed niet mogelijk.
- c. De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, zie hiervoor de toetsing aan artikel 5.12.
- d. De ontwikkeling past binnen de regionale verstedelijkingsafspraken zoals benoemd in de Brabantse Agenda Wonen en de Woonafspraken De Peel, zie hiervoor onder andere de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijk in het TAM-omgevingsplan.
- e. Met de stedenbouwkundige inrichting is rekening gehouden met de omgevingskwaliteiten en bestaande structuren binnen en in de directe omgeving van het plangebied. De versterking van de groene natuurlijke zone aan de noordrand draagt bij aan het beschermen en te ontwikkelen waarden van het natuurgebied.
- f. De kern krijgt een duurzame afronding en past binnen de landschapsstructuur, zie onder andere toetsing aan kwaliteitsverbetering in artikel 5.11. In feite is sprake van de invulling van een agrarische resthoek binnen het noordelijke deel van Gemert, ingesloten tussen infrastructuur aan de oost- en zuidzijde (Handelsweg en Doonheide), uitbreidingswijk Doonheide I aan de westzijde en natuurgebied de Peelse Loop aan de noordzijde.

Lid 2

Met deze ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling. Dit lid is derhalve niet van toepassing op deze ontwikkeling.

Lid 3

Volgens deze bepaling is bij toepassing van Afwijkende regels Stedelijke ontwikkeling toetsing aan artikel 8 Zorgvuldig ruimtegebruik niet van toepassing. Toetsing aan artikel 5.8 eerste lid onder a wordt achterwege gelaten, zie artikel 5.8.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de afwijkende regels voor stedelijke ontwikkelingen.

CONCLUSIE

Op basis van voorgaande toetsing aan de instructieregels van de Omgevingsverordening Noord-Brabant past de beoogde woningbouwontwikkeling binnen deze instructieregels. De voorgenomen ontwikkeling vormt daarmee een passende invulling van de uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.