

Raadsbesluit

Onderwerp: Vaststelling TAM-IMRO omgevingsplan Doonheide III

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 16 september 2025;

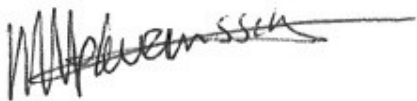
gelet op artikel 2.4 Omgevingswet;

Besluit

1. Geen project-MER vast te stellen en te volstaan met een vormvrije mer-beoordeling;
2. Geen publiekrechtelijk kostenverhaal vast te stellen, omdat er een anterieure overeenkomst is gesloten;
3. De zienswijze ontvankelijk te verklaren zoals opgenomen in bijlage I (= nota van zienswijze);
4. De zienswijze te beantwoorden conform de beantwoording in bijlage I (= nota van zienswijze);
5. In te stemmen met de nota van ambtshalve aanpassingen zoals opgenomen in bijlage II;
6. Het TAM-IMRO omgevingsplan Doonheide III met planidentificatienummer NL.IMRO.1652.TAMOPDoonheideIII-VA01 gewijzigd vast te stellen en aan te passen conform bijlage II;
7. Het beeldkwaliteitsplan "Gemert Doonheide III" onderdeel uit te laten maken van de gemeentelijke welstandsnota;
8. Gedeputeerde Staten te verzoeken akkoord te gaan met eerdere bekendmaking van het vastgestelde TAM-IMRO omgevingsplan zodra deze medeoverheid kenbaar heeft gemaakt (g)een aanwijzing te geven.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 30 oktober 2025.

De raad voornoemd,
De griffier,
Griffier,



M.C.P. Laurensen

De voorzitter,
de burgemeester,



ing. M.S. van Veen

Bijlage I: Nota van zienswijze

1. Inleiding

Het ontwerp van het “TAM-omgevingsplan Doonheide III Gemert” heeft met ingang van 30 april 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingediend. In deze nota is de beantwoording van deze zienswijze opgenomen en is inzichtelijk gemaakt wat de gevolgen zijn voor het TAM-omgevingsplan.

2. Zienswijze

2.1.1 Waterschap Aa en Maas

Ontvankelijkheid

De zienswijze is op 27 mei 2025 ingediend bij de gemeente. De zienswijze is daarmee tijdig en op de juiste wijze ingediend.

Samenvatting zienswijze

De zienswijze van Waterschap Aa en Maas is opgedeeld in vier delen. Het eerste deel heeft betrekking op hydrologisch neutraal ontwikkelen. Het afwateringsplan (bijlage bij de motivering) geeft inzicht in de benodigde ruimte voor hemelwaterberging en de infiltratiecapaciteit binnen het plangebied. Het waterschap stelt vast dat de volgende zaken nog niet zijn uitgewerkt: 1) het functioneren van het totale systeem van (aan elkaar verbonden) wadi's, 2) de locatie en uitvoering van de (nood)overloop naar de Peelse Loop en 3) het functioneren van het systeem in extreme situaties. Daarom verzoekt het waterschap om overleg, voordat de gemeenteraad het omgevingsplan vaststelt.

Beantwoording

Op 23 juni 2025 heeft er een ambtelijk overleg tussen gemeente en het waterschap plaatsgevonden. Hierbij waren ook de initiatiefnemer en diens adviseur (RA+ ingenieurs) aanwezig. Tijdens het overleg is uitgebreid stilgestaan bij het functioneren van het totale watersysteem, de overloop naar de Peelse Loop en de werking van het watersysteem in extreme situaties.

Belangrijkste conclusie van het overleg was dat het afwateringsplan door alle partijen haalbaar wordt geacht en voor deze fase (lees: de planologische procedure) voldoende is uitgewerkt. Tijdens het overleg werd bovendien vastgesteld dat veel vragen en opmerkingen technisch van aard zijn. Afgesproken is dat deze vragen en opmerkingen worden meegenomen bij de technische uitwerking en worden verwerkt in de watervergunning die uiteindelijk dient te worden aangevraagd.

Samenvatting zienswijze

In het tweede deel van haar zienswijze vraagt het waterschap aandacht voor de beheer- en onderhoudszone naast de Peelse Loop. De beheer- en onderhoudszone overlapt met de gronden waar landschappelijke inpassing is voorzien. Het waterschap geeft aan dat zij uit het landschappelijk inpassingsplan (bijlage bij de planregels) niet kan opmaken of er beplanting binnen de beheer- en onderhoudszone wordt gerealiseerd en verzoekt hierover in overleg te gaan.

Beantwoording

De beheer- en onderhoudszone van de Peelse Loop ligt grotendeels buiten het plangebied. Op sommige plekken overlapt de beheer- en onderhoudszone met de gronden waarop landschappelijk inpassing is voorzien. Het betreft een aantal strookjes met een beperkte

breedte (1 tot 2 meter).

Op de plekken waar de beheer- en onderhoudszone binnen het plangebied ligt, is op de verbeelding van het omgevingsplan een specifieke aanduiding opgenomen ('vrijwaringszone - waterloop'). Dit ter bescherming van de belangen van het waterschap. De situering van de beplanting, zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan, is indicatief. Tijdens het overleg van 26 juni 2025 is afgesproken dat bij de realisatie van het inpassingsplan rekening zal worden gehouden met de ligging van de beheer- en onderhoudszone.

Opmerking: in de huidige situatie staat er een hekwerk op de grens tussen het plangebied en de gronden van het waterschap. Feitelijk worden dus enkel de gronden die in eigendom van het waterschap zijn (en dus buiten het plangebied liggen) voor beheer- en onderhoud gebruikt.

Samenvatting zienswijze

Het waterschap stelt vast dat de wadi's binnen de functie 'Natuur' specifiek zijn aangeduid op de verbeelding (functieaanduiding 'waterberging') en doet de suggestie om de wadi's binnen de functie 'Groen' van eenzelfde aanduiding te voorzien.

Beantwoording

Binnen de functie 'Natuur' geldt een omgevingsvergunningplicht voor "het graven, verbreden, verbeteren of dempen van sloten, greppels of kleine geïsoleerde wateren (poelen)". In de planregels (artikel 5.6 lid a sub 3) is opgenomen dat deze omgevingsvergunningplicht niet geldt voor gronden met de functieaanduiding 'waterberging', zodat het realiseren van de wadi's rechtstreeks mogelijk is.

Binnen de functie 'Groen' is geen sprake van een dergelijke omgevingsvergunningplicht. Het is daarom niet nodig om binnen deze functie een specifieke functieaanduiding voor 'waterberging' op te nemen, vergelijkbaar met die binnen de functie 'Natuur'.

Samenvatting zienswijze

Tot slot vraagt het waterschap in haar zienswijze aandacht voor het 'Profiel van vrije ruimte', zoals opgenomen in de waterschapsverordening en legger.

Beantwoording

Paragraaf 4.15.2 van de motivering staat stil bij het 'Profiel van vrije ruimte'. Hierover is het volgende opgenomen: "Langs deze waterloop is een zone opgenomen die vrij dient te blijven van bebouwing [...]. Binnen deze zone is geen bebouwing beoogd. De zijde langs de Peelse Loop wordt ingericht als groene zone." Zoals uit de motivering blijkt, wordt binnen het 'Profiel van vrije ruimte' geen bebouwing gerealiseerd. De gronden die in de legger zijn aangewezen als 'Profiel van vrije ruimte', hebben in het omgevingsplan volledig de functie 'Natuur'. Op grond van de planregels (artikel 6.2.1) is het binnen deze functie niet toegestaan om gebouwen op te richten.

Bijlage II: Nota van ambtshalve aanpassingen

Verbeelding:

- Voorstel om verbeelding conform **bijlage 1** aan te passen, zodat alle hoofdgebouwen binnen het bouwvlak gesitueerd kunnen worden.

Regels:

- Artikel 1: begrippen 'aanduiding' en 'bouwaanduiding' toevoegen;
- Artikel 2: voorgesteld wordt om het begrip 'houtgewas in publiek eigendom' toe te voegen met de volgende omschrijving: 'een houtig, opgaand gewas, zowel vitaal als afgestorven, niet in eigendom van een particulier';
- Artikel 3.5: conform de Omgevingswet wordt voorgesteld om de term 'bestemmingsgrens' te vervangen door 'hoofdfunciegrens';
- Artikel 3.7 sub 3: vervallen omdat het niet correspondeert met de inleidende zin van het artikel;
- Artikel 5.4: conform de Omgevingswet wordt voorgesteld om de term 'natuurbestemming' te vervangen door de 'natuur';
- Artikel 5.6 onder c: omdat de verwijzing naar bijlage 4 voor het onderliggende plan niet van toepassing is en daarmee enkel tot verwarring leidt wordt voorgesteld om deze voor het onderliggende Omgevingsplan te verwijderen;
- Artikel 6.4 onder a: voorgesteld wordt om:
 - 'schriftelijke (omgevings)vergunning' te vervangen door '(omgevings)vergunning';
 - '30' cm¹ door '60' cm¹ te vervangen conform de definitie van een publieke boom in het 'Bomenplan van de gemeente Gemert-Bakel; Deel 1 - Beleid' zoals vastgesteld op 25 september 2025;
- Artikel 8.2.1 onder a: voorgesteld wordt om dit artikel te laten vervallen omdat dit in strijd is met artikel 8.2.3;
- Artikel 8.2.2 onder b: ter verduidelijking wordt de volgende aanpassing voorgesteld:
 - Was: 'in aanvulling van het bepaalde in artikel [8.2.2](#) sub a. geldt dat hoofdgebouwen in of maximaal 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak gebouwd dienen te worden mits de afstand met de perceelsgrens minimaal 2 m¹ bedraagt' ;
 - Wordt: 'in aanvulling van het bepaalde in artikel [8.2.2](#) sub a. geldt dat hoofdgebouwen in of maximaal 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn of de naar de weg gekeerde bouwgrens van het bouwvlak gebouwd dienen te worden waarbij de afstand met de perceelsgrens minimaal 2 m¹ dient te bedragen'';
- Artikel 8.2.3 onder a t/m d: ter verduidelijking wordt de volgende aanpassing voorgesteld:

Was:

'8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen aangebouwd en/of vrijstaand worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken dienen binnen het bouwvlak dan wel in het achtererfgebied te worden gebouwd;
- c. in afwijking van het bepaalde in artikel [8.2.3](#) onder b. geldt dat:
 1. bijbehorende bouwwerken minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn dienen te worden gebouwd;
 2. bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelsgrens mag worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelsgren(sen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
 3. bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied mogen worden gebouwd, mits gelegen binnen het bouwvlak;'

- d. In afwijking van het bepaalde in artikel [8.2.3](#) onder b. geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:

Wordt:

‘8.2.3 Bijbehorende bouwwerken

In aanvulling op/in afwijking van artikel 22.27 en 22.36 van het omgevingsplan van de gemeente Gemert-Bakel gelden de volgende regels voor bijbehorende bouwwerken:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen:
 - 1. binnen het bouwvlak dan wel in het achtererfgebied te worden gebouwd; en
 - 2. minimaal 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn te worden gebouwd; en
 - 3. aangebouwd en/of vrijstaand te worden gebouwd;
 - b. In afwijking van het bepaalde in artikel [8.2.3 onder a sub 1](#) geldt dat bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelsgrens naar openbaar toegankelijk gebied mogen worden gebouwd;
 - c. In afwijking van het bepaalde in artikel [8.2.3 onder a sub 1](#) geldt dat bijbehorende bouwwerken bij vrijstaande woningen slechts aan één zijde tot 1 m¹ achter de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn tot in de zijdelingse perceelsgrens mogen worden gebouwd én dat de afstand tot de overige zijdelingse perceelgrens(zen) ten minste 3 m¹ dient te bedragen. Achter de achtergevel van het hoofdgebouw mogen bijbehorende bouwwerken tot in de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;’
 - d. in afwijking van het bepaalde in [artikel 8.2.3 onder a sub 2](#) geldt dat erkers, luifels en overkappingen tot 1,20 m¹ voor de voorgevel van het hoofdgebouw c.q. de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd mits de afstand tot de aan de weg gelegen perceelgrens minimaal 2 m¹ bedraagt en mits de breedte:
- Artikel 8.2.5 onder b: omdat de term ‘gebouwen’ hier overbodig is wordt voorgesteld om deze te verwijderen;
 - Omdat in de Omgevingswet het begrip ‘wonen’ is vervangen door ‘woonfunctie’ is de koppeling met het begrip ‘huishouden’ komen te vervallen en zijn daardoor ook de volgende woonfuncties toegestaan: gastouderopvang, (kamergewijze) verhuur, zorg. Om dit te voorkomen wordt voorgesteld om onder artikel 8 de volgende specifieke gebruiksregels toe te voegen:

‘Specifieke gebruiksregels

Wonen is uitsluitend toegestaan als wordt voldaan aan de voorwaarden:

- a. Er is sprake van één zelfstandige woning;
 - b. De woning wordt bewoond door maximaal 1 huishouden;
 - c. Er is geen sprake van bewoning van een bijbehorend bouwwerk.’
- Artikel 8.6.2 onder a: conform de Omgevingswet wordt voorgesteld om de term ‘bestemming’ te vervangen door ‘hoofdfunctie’;
 - Artikel 11.1 en artikel 12d: omdat de termijnen voor de uitvoering van het landschappelijk inpassingsplan in deze artikelen niet overeen komen worden de volgende aanpassingen voorgesteld:

Was:

‘Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden activiteiten

Tot het verboden gebruik, van gronden en bebouwing binnen de desbetreffende functie, wordt in ieder geval gerekend:

- a. indien het door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage [1](#) bij de regels niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit TAM-omgevingsplan is gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden;
- b. indien niet binnen uiterlijk twee jaar, na het onherroepelijk worden van een verleende omgevingsvergunning op grond van dit TAM-omgevingsplan, een door het bevoegd gezag goedgekeurde kwaliteitsverbetering en indien van toepassing zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage [1](#) is gerealiseerd en/ of niet duurzaam in stand wordt gehouden;

Artikel 12 Algemene bouwregels

- d. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de laatste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit TAM-omgevingsplan, dienen:
 - 1. de gronden ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing’ landschappelijk te zijn ingepast conform het landschappelijke inpassingsplan, zie bijlage [1](#), en deze landschappelijke inpassing duurzaam in stand te worden gehouden;’

Wordt:

'Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Verboden activiteiten

Tot het verboden gebruik, van gronden en bebouwing binnen de desbetreffende functie, wordt in ieder geval gerekend:

- a. indien het door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in de bijlage 1 bij de regels niet binnen twee jaar na het onherroepelijk worden van de eerste verleende omgevingsvergunning op grond van dit TAM-omgevingsplan is gerealiseerd en duurzaam in stand gehouden;

Artikel 12 Algemene bouwregels

- d. Binnen uiterlijk twee jaar na het onherroepelijk worden van de eerste verleende omgevingsvergunning voor het bouwen van een woning of wooneenheid op grond van dit TAM-omgevingsplan, dienen:

1. de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing' landschappelijk te zijn ingepast conform het landschappelijke inpassingsplan, zie bijlage 1, en deze landschappelijke inpassing duurzaam in stand te worden gehouden;

- Artikel 14: Omdat een afwijkmogelijkheid voor het hagenplan ontbreekt wordt voorgesteld om het volgende toe te voegen:

Afwijking hagenplan

Bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels bij de diverse functies door af te wijken van het vereiste hagenplan, zoals bepaald in het hagenplan dat onderdeel is van de planregels (bijlage 3 bij de regels) of een verleende omgevingsvergunning, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. uit een door het bevoegd gezag goed te keuren hagenplan blijkt dat de hagen op een andere wijze worden gerealiseerd.

Bijlagen bij regels:

- T.a.v. bijlage 2 Beeldkwaliteitsplan wordt voorgesteld om:
 - De maximale goot- bouwhoogte van de woningen, parkeernorm en maximale hoogte hagen te verwijderen omdat dit al in het Omgevingsplan en/ of hagenplan is opgenomen;
 - De term 'samengestelde kappen' ter verduidelijking nader te definiëren;
 - De volgende zin te verwijderen: 'aanbouwen en bijgebouwen zijn nadrukkelijk mee ontworpen met het hoofdvolume of bevinden zich op het achtererf' omdat juist wordt beoogd om de bouw van aanbouwen met platte daken mogelijk te maken (onder andere vanwege de hoge bouwkosten);
 - Bouwhoogte van levensloopbestendige woningen aanpassen van 11m naar 9m;
 - De regels t.a.v. dakkapellen en schuttingen te verwijderen omdat deze vergunningsvrij in het Omgevingsplan worden toegelaten;
 - T.b.v. vrijstaande woningen de maximale breedte van de inrit en de onderbreking van de haag te verbreden van 4m naar 4,5m omdat anders een soort trechter ontstaat waardoor de parkeerplaatsen niet optimaal kunnen worden gebruikt.

Toelichting:

- Algemeen:
 - De 'Omgevingsvisie 2040' is op 28 mei 2025 vastgesteld waardoor de 'Structuurvisie Plus Gemert-Bakel 2011-2021' niet meer van toepassing is. Voorstel om alle onderdelen die hierop betrekking hebben aan te passen;
 - Op 21 november 2024 is de 'Woonzorgvisie Gemert-Bakel' vastgesteld waardoor de 'Woonvisie 2020-2024' niet meer van toepassing is. Voorstel is om alle onderdelen die hierop betrekking hebben aan te passen;
- Paragraaf 2.2.2 voorstel om het volgende:
 - Aan te passen: 'betaalbaar' in plaats van 'bereikbaar';
 - Toe te voegen: 'In het plan wordt ruimte geboden aan 75% betaalbare woningen én 30% sociale huurwoningen. Voor de definities en prijsgrenzen wordt aangesloten bij

de actuele vastgestelde 'Regionale begrippenlijst wonen' van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Dit plan draagt hiermee bij aan de na te streven gemeente brede prijssegmentering';

- Paragraaf 4.1.2 voorstel om het volgende:
 - Aan te passen: De 'Monitor Bevolking en Wonen (september 2024)' is in juni 2025 geactualiseerd. Hoewel dat effect heeft op de opgenomen gegevens wordt voorgesteld om dit aan te passen;
 - Toe te voegen: 'Bij de afweging van woningbouwplannen geeft de gemeente Gemert-Bakel prioriteit aan het ontwikkelen van inbreidingslocaties. Binnen de kernen wordt verdicht met oog voor de leefbaarheid. Bij uitbreidingslocaties wordt ingestoken op afronding van de kernen met nieuwe aanbreidingswijken, waarbij kwaliteit voorop staat.';
 - Aan te passen: '32' i.p.v. '25' woningbouwprojecten omdat dit de laatste stand van zaken is;
 - Te verwijderen: verwijzing naar RIGO omdat het verouderd is;
 - Aan te passen: de teksten m.b.t. de Woondeal zuidoost-Brabant te actualiseren met de gegevens van mei 2025;
- Paragraaf 4.3.1 voorstel om het volgende aan te passen: betaalbaar i.p.v. bereikbaar (2x);
- Paragraaf 4.5: voorstel om de teksten aan te passen op basis van de nieuwe AERIUS-calculator van 7 oktober 2025. Het is wettelijk namelijk verplicht om ook voor lopende procedures de berekeningen met de nieuwe versie uit te voeren. De eerdere berekeningen voor dit TAM-IMRO-plan lieten geen significant negatieve effecten op Natura 2000 zien. De update verandert daar niets aan.

Bijlagen bij toelichting:

- Bijlagen 15 + 16: voorstel om de bijlagen te actualiseren o.b.v. de uitkomsten met de nieuwe Aeries-calculator. Deze is vanaf 7 oktober 2025 beschikbaar is. De eerdere berekeningen voor dit TAM-IMRO-plan lieten geen significant negatieve effecten op Natura 2000 zien. De update verandert daar niets aan.

Bijlage 1

