

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, juni 2022”

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1. ACHTERGROND EN OPZET	4
1.1 AANLEIDING	4
1.2 PLANOPZET.....	4
HOOFDSTUK 2. ALGEMENE BELEIDSKADERS EN BENODIGDE ONDERZOEKEN ...	5
2.1 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	5
2.2 FINANCIËLE- EN MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	19
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN.....	20
3.1 DE BUYTENCAMP ONG. IN BAKEL (ONTWIKKELLOCATIE)	20
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	20
3.1.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL	20
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	20
3.1.4 UITVOERBAARHEID	21
3.2 DOONHEIDE ONG. GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	24
3.2.1 PLANBESCHRIJVING	24
3.2.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL	24
3.2.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	24
3.2.4 UITVOERBAARHEID	25
3.3 GROESKUILEN ONG. GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	27
3.3.1 PLANBESCHRIJVING	27
3.3.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL	27
3.3.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	27
3.3.4 UITVOERBAARHEID	28
3.4 HEEREBOSCH 19 EN 20 HANDEL (ACTUALISATIE).....	31
3.4.1 PLANBESCHRIJVING	31
3.4.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL	31
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	31
3.4.4 UITVOERBAARHEID	32
3.5 HOPVELD 7-9 GEMERT (ACTUALISATIE).....	34
3.5.1 PLANBESCHRIJVING	34
3.5.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL	34
3.5.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	34
3.5.4 UITVOERBAARHEID	35
3.6 MOLENRAND 9-11 GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	36
3.6.1 PLANBESCHRIJVING	36
3.6.2 COLLEGEBSLUIT GEMEENTE GEMERT-BAKEL	36
3.6.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	36
3.6.4 UITVOERBAARHEID	37
HOOFDSTUK 4. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	40
4.1 ALGEMEEN.....	40
4.2 VERBEELDING	40
4.3 PLANREGELS.....	40
HOOFDSTUK 5. ECONOMISCHE HAALBAARHEID	41
5.1 EXPLOITATIEPLAN	41

5.2 PLANSCHADE	41
HOOFDSTUK 6. OVERLEG, ZIENSWIJZEN, AMBTSHALVE AANPASSINGEN	42
6.1 OVERLEG EN INSPRAAK	42
6.1.1 INSPRAAK.....	42
6.1.2 OVERLEG	42
6.1.3 VASTSTELLINGSPROCEDURE	42
6.2 VOOROVERLEGREACTIES.....	42
6.3 ONTWERP BESTEMMINGSPLAN	43
6.3.1 ZIENSWIJZEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN	43
6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	43

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal ruimtelijke ontwikkelingen gebundeld in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening juni 2022”. Het gaat hierbij om de volgende locaties:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	De Buytencamp ong. Bakel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 1 woning
2.	Doonheide ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 1 woning
3.	Groeskuilen ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen van 2 woningen
4.	Heerebosch 19 + 20 Handel	Actualisatie	Reststrook toevoegen aan tuin
5.	Hopveld 7-9 Gemert	Actualisatie	Toevoegen aanduiding ‘gemeentelijk monument’
6.	Molenrand 9-11 Gemert	Ontwikkellocatie	Bedrijfswoning omzetten naar burgerwoning

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 rijkswaagen. 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

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging gemaakt en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken met betrekking tot 'stedelijke ontwikkelingen'. Het (verplichte) gebruik van de ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder kent drie 'treden' die doorlopen moeten worden. Deze zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt

2. In werking getreden op 1 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'*.

Op 1 juni 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Hierbij zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd:

- de begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt;
- de nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt;
- voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht;
- er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.

Nationaal Waterplan

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

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

De kern van het Waterbeleid 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water 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 (inwerkingtreding medio april 2022). 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:
 - o maatwerk voor omgevingskwaliteit (inclusief mogelijkheid tot nieuwvestiging mits het versterken van omgevingskwaliteit het uitgangspunt is, zie artikel 3.78);
 - o 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);
 - o 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.).

Regionaal woningbouwprogramma

De regio Zuidoost-Brabant heeft samen met de provincie Noord-Brabant in het Regionaal Ruimtelijk Overleg de woningbouwontwikkelingen tot 2026 beschreven en vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen 2016 - Deel A. De regio Zuidoost-Brabant heeft op basis van de toekomstige bevolkingsontwikkelingen, de bevolkings- en woningbehoefteprognose en woningbouwopgave per gemeente voor de periode 2016 t/m 2025 bepaald. In de Regionale Agenda Wonen is de woningbouwcapaciteit en –opgave per gemeente opgenomen.

SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ³⁾	waarvan harde capaciteit ³⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.900	72%	38%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DE LIEDE	1.600	200	1.800	1.044	644	70%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	705	215	56%	22%
HEERLE-LEENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

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

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

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

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.

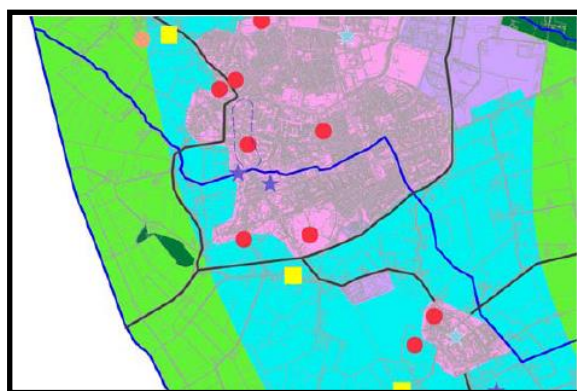
Keur: de Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt in beleids- en algemene regels.

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.



Visie Bedrijven(terreinen)

Op 25 november 2010 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de 'Visie Bedrijven(terreinen)' vastgesteld. De Visie Bedrijven(terreinen) betreft een sectorale structuurvisie en is tot stand gekomen als een project uit het gemeentelijk Economisch Actieprogramma (EAP). De visie legt de gemeentelijke kaders vast voor het ruimtelijk beleid voor de bedrijvigheid in Gemert-Bakel. Zo worden naast concrete uitspraken over de bestaande bedrijventerreinen, ook uitspraken gedaan over de keuze van het plangebied en profilering voor nieuw aan te leggen bedrijventerreinen. De visie geeft daarvoor de programmatische en ruimtelijke randvoorwaarden.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020⁶

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2016 - 2026 is de opgave momenteel 1.425 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten

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

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

functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:

1. *passende en betaalbare woningen*: de huurprijs van de huurwoning moet passend zijn bij de kwaliteit van de woning en het type woning. De (aspirant-)bewoner heeft een inkomen dat past bij het type woning en de daaraan gekoppelde huurprijs. Voor koopwoningen betekent dit dat er voldoende woningen uit elke prijscategorie moeten zijn. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Plannen worden ontwikkeld in overleg met de dorpen en de wijken. Samen met inwoners wordt gekeken welke vragen er leven en hoe die vragen ingevuld kunnen worden. (Mogelijke) locaties voor nieuwbouw worden besproken met de dorpsraden of met een groep geïnteresseerde toekomstige bewoners. Goed Wonen stemt hun strategische voorraadbeheer af op de lokale woningbehoefte per dorp en wijk;
2. *adequate huisvesting doelgroepen*: er zijn specifieke doelgroepen te benoemen die bijzondere aandacht vragen: ouderen en zorgbehoevenden; starters; statushouders; arbeidsmigranten; woonwagenbewoners;
3. *duurzaamheid*: gemeente Gemert-Bakel heeft een hoge ambitie op het gebied van duurzaamheid; in overleg met de regiogemeenten gaan wij de uitdaging aan om de bestaande woonvoorraad duurzaam te vernieuwen en transformeren. Daarnaast wil de gemeente flexibel blijven omgaan met het woningbouwprogramma;
4. *gezonde woonomgeving*: het behouden en versterken van de leefbaarheid van onze woonomgeving is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van inwoners, gemeente, het maatschappelijk middenveld en onze samenwerkingspartners. Iedereen heeft daarin haar eigen verantwoordelijkheid. Het belang van wonen en gezondheid verdient aandacht;
5. *samenwerking met ketenpartners sociaal domein*: goede samenwerking met de partners is belangrijk om de beleidsdoelen te behalen.

Woonvisie 2020-2024

In juli 2020 is de nieuwe woonvisie vastgesteld waarin de consequenties van de woningvraag, woningvoorraad en de woonomgeving a.g.v. o.a. nieuwe trends, de nieuwe Woningwet (2015) en extramuralisering van de zorg zijn beschreven.

Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2026 neer op de toevoeging van zo'n 1.425 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- de gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40% van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te willen bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het

aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de 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 woningbouw⁷

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 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

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

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, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de "tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG" van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde "Inspraakrichtlijn". Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het

onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in 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)⁸. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- algemene Maatregel van Bestuur "Niet in 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 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 leef-

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

kwaliteit. 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 inname 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:

- *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:

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

- *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;
- *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 De Buytencamp ong. in Bakel (ontwikkellocatie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie één woning met bijbehorende bouwwerken op te richten. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Bakel en is kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 3092 en 3093. De omgeving wordt gekenmerkt door een menging van verspreid liggende woonbestemmingen in het bos en agrarische gronden; het betreft een overgangsgebied tussen stedelijk gebied en het buitengebied.

3.1.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 31 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende aanvullende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
De Buytencamp ong. Bakel Principebesluit: 31 aug. 2021	T.p.v. de landschappelijke afronding de bestemming 'Bos' toepassen.	De landschappelijke afronding is bestemd als 'Bos' en verwerkt op de groene kaart en in het LIP. De uitvoering en instandhouding van het LIP is verankerd in planregels.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro⁹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

9. Het toevoegen van meer dan 11 woningen wordt gezien als stedelijke ontwikkeling

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de planontwikkeling vindt geen uitbreiding van de kern plaats, maar wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. De ontwikkeling voldoet hiermee aan zorgvuldig ruimtegebruik en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: zowel de agrarische bestemming, de bosbestemming als ook een deel van de woonbestemming liggen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het beoogde bouwvlak is echter volledig gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021:

Binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de nieuw beoogde woning telt mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘Gemert-Bakel Buitengebied 2017’ is het perceel bestemd als ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4’ en ‘Waarde – Oude akker’. Daarnaast is de gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ van toepassing.

Omdat het toevoegen van een woning op basis van de regels van dit bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Omdat de beoogde woning binnen de stedenbouwkundige structuur van het woonbos wordt ontwikkeld is ervoor gekozen om aan te sluiten bij DE planregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan ‘Bakel, Milheeze en De Rips’.

Welstandsnota: het plangebied ligt in een welstandsvrije zone.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen binnen de ‘Waarde – Archeologie 4¹⁰’. Omdat deze drempelwaarde niet wordt overschreden wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap ‘occupatiezone’, ‘zandwelvingen’ en ‘oude akkercomplex’. In het waardestellend onderzoek dat voor de planontwikkeling is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat: mits bebouwing van het plangebied tot het oostelijk deel wordt beperkt, de cultuurhistorische waarden niet onevenredig verloren gaan.

10. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring $\geq 500 \text{ m}^2$ en dieper dan 40 cm.

Flora en fauna:

- het meest nabijgelegen gebied behorende tot Natuur Netwerk Brabant ligt op ± 400 m afstand van het plangebied Gelet op de ruime afstand tot de natuurgebieden zijn er geen significante effecten te verwachten op de gebieden als gevolg van overige versturende factoren (zoals verstoring door licht, geluid, versnippering);
- op de locatie is een QuickScan flora- en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat geen aanvullend flora- of faunaonderzoek uitgevoerd hoeft te worden voorafgaand aan de geplande werkzaamheden wanneer gewerkt wordt buiten het broedseizoen.

Groen: conform de gemeentelijke groennorm dient er ($1 \times 75 \text{ m}^2 =$) 75 m^2 openbaar groen gerealiseerd te worden. Binnen het plangebied wordt $\pm 1.300 \text{ m}^2$ bosbeplanting aangeplant ter afronding van het bosperceel.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omdat de omliggende bedrijven voldoen aan de Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG) wordt geconstateerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt;
- bodem: op de locatie is een historisch vooronderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling. In het kader van aanvraag van een bouwvergunning voor oprichting van een woning wordt geadviseerd bodemonderzoek te verrichten;
- externe veiligheid: omdat het plangebied buiten de invloedszones van het tankstation en vuurwerkopslag bij Benthem 3 en de twee parallelle olietransportleidingen + gastransportleiding ligt, wordt geconstateerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaai: de nieuwe woning vormt een geluidgevoelig object. Omdat de omliggende wegen, voornamelijk onverhard, een snelheidsregime van 30 km/uur hebben, wordt geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai vereist;
 - o industrielawaaai: omdat het plangebied buiten de richtafstanden van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' ligt wordt geconstateerd dat industrielawaaai geen belemmering vormt;
- geur: de Benthem 10 (vleesveehouderij) ligt op ± 150 m van het plangebied en Nuijeneind 1 (vleesvarkenshouderij): op ± 400 m. Omdat deze al door meer nabijgelegen woningen worden belemmerd, wordt geconstateerd dat de nieuwe woning geen nadere belemmering vormt;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveebedrijf ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan $0,00 \text{ mol/ha/jaar}$. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: er wordt een bouwvlak van $25 \text{ m} \times 25 \text{ m}$ opgenomen, waarbinnen de woning en de bijbehorende bouwwerken moeten worden gesitueerd. Aan de westzijde wordt het perceel landschappelijk afgerond door het bos zodanig aan te planten dat de bospercelen die ten noorden en ten zuiden liggen aan elkaar worden verbonden. Hierdoor ontstaat niet

alleen een afronding van het bos maar ook een duidelijke overgang tussen het buitengebied en de woonwijk 'Hoekendaal' (stedelijk gebied).

Verkeer:

- ontsluiting: het perceel wordt ontsloten op de onverharde weg De Buytencamp. Ten behoeve van de nieuwe inrit wordt een inritvergunning aangevraagd;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,3 per woning. Bij de woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'niet stedelijk, buitengebied' (worst case): 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. De omliggende wegen zijn berekend op deze geringe toename.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van $\pm 850 \text{ m}^2$. Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient $(850 * 0,06^{11} =) 51 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgd. In het plangebied worden twee zaksloten gerealiseerd t.b.v. de afvoer en infiltratie van het hemelwater. Daarnaast wordt de bosuitbreiding verlaagd aangelegd waardoor hemelwater, dat afkomstig is van de westelijk gelegen oude akker, richting het plangebied hier kan infiltreren.

11. 60 liter waterberging per m^2 verhard oppervlak.

3.2 Doonheide ong. Gemert (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Doonheide 38 één ruimte-voor-ruimte woning met bijbehorende bouwwerken op te richten. Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- Plangebied**

Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de weg Doonheide en is kadastraal bekend als GMT00O2612 en perceel GMT00O2056. Het plangebied maakt momenteel onderdeel uit van het bouwvlak behorende bij de woning aan de Lodderdijk 38 te Gemert.

3.2.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 28 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
Doonheide ong. Gemert Principebesluit: 28 sept.2021	a. Nokrichting haaks op de Doonheide; b. Bestaande inrit aan de Doonheide gebruiken; c. In stand houden van het bestaande landschapskamer (= haag aan wegzijde en bomen op het perceel); d. Gevellijn min. 8 m. uit de bestemmingsgrens van de weg e. Vormgeven als schuurwoning; f. Woning zoveel mogelijk richting de westelijke perceelsgrens zodat het achtererf van de boerderij open blijft; g. Goot- en bouwhoogte max. 3,5 en 11 m; h. Inhoud woning max. 1.500m³.	De gestelde randvoorwaarden zijn nader verankerd op de planverbeelding en de planregels + in het LIP.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van één woning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro⁹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als ‘kernen in het landelijk gebied’. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze planontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de planontwikkeling vindt geen uitbreiding van de kern plaats, maar wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. De ontwikkeling voldoet hiermee aan zorgvuldig ruimtegebruik en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Ingevolge artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op landelijk gebied onder voorwaarden voorzien in de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Door de provincie is aangegeven dat sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie en dat bovendien geen sprake is van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Ingevolge artikel 3.80 lid 2 en lid 3 is een ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. De bewijsstukken hiervan zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de nieuw beoogde woning telt niet mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma omdat sprake is van een ruimte-voor-ruimte woning.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – vrijstaand 1'. Omdat het toevoegen van woningen op basis van de regels van dit bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 1'.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: het plangebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'¹². Omdat de daarbij behorende drempelwaarden niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: omdat de beukenhaag langs de Doonheide op de groene kaart is aangeduid als waardevolle Houtopstand wordt hier bij de planontwikkeling rekening mee gehouden. In het LIP wordt het behoud van de haag verankerd.

Flora en fauna: voor de beoogde planontwikkeling is een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat het aspect natuur geen belemmeringen vormt.

Groen: t.b.v. de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Dit plan is gekoppeld aan de planregels).

12. Hier geldt een onderzoeksplicht bij een bodemverstoring $\geq 2.500 \text{ m}^2$ en dieper dan 40 cm.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omdat in de directe omgeving van het plangebied geen milieubelastende bedrijven zijn gevestigd wordt geconstateerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt;
- bodem: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan;
- externe veiligheid: met behulp van de risicokaart is nagegaan of er risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied. Op basis daarvan is geconcludeerd dat er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten worden uitgevoerd;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaa: om het effect van het wegverkeer op de nieuwe woning te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat wegverkeerslawaa geen belemmering vormt;
 - o industrielawaa: in de nabijheid van de woning vinden geen bedrijfsactiviteiten plaats die industrielawaa produceren. Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone;
- geur: er is sprake van de toevoeging van een geurgevoelig object (= woning). Omdat in de omgeving geen geur emitterende bedrijven aanwezig zijn wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveehouderij ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: omdat het plangebied op ±12 km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' is verwijderd wordt geconcludeerd dat de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jaar bedraagt.

Stedenbouw: het plangebied is momenteel in gebruik als weide en voorzien van een aantal solitaire bomen en hagen rondom de perceelsgrens. Het perceel wordt begrensd door de weg Doonheide in het noorden en een drietal woonpercelen met bebouwing aan de overige zijden.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt ontsloten aan de Doonheide via de bestaande inrit;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' binnen de kern Gemert bedraagt 2,3 per woning. Bij de woning worden min. drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Behoud en realisatie hiervan is geborgd in de planregels;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat dit passend is binnen de bestaande verkeersstructuur.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van ± 400 m². Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient ($400 * 0,06^{11} =$) 24 m³ aan hemelwater te worden geborgd. Het hemelwater wordt middels infiltratiekratten onder de oprit in de bodem geïnfiltreerd.

3.3 Groeskuilen ong. Gemert (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

• Initiatief

De initiatiefnemer is voornemens om op de locatie Groeskuilen ong. te Gemert twee woningen met bijbehorende bouwwerken op te richten met een kavelpoppervlak van resp. 1.500 m² en 1.870 m². Omdat het binnen het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is om woningen te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

• Plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de kern Gemert en bestaat uit de percelen, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummers 3092 en 3093. Het gebied wordt begrensd door de Groeskuilen; de Molenbroekse Loop met daarachter het bedrijventerrein Wolfsveld gelegen en een agrarisch gebied.



3.3.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 7 juli 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
Groeskuilen ong. Gemert Principebesluit: 7 juli 2020	- Onderzoek naar gezondheidsrisico's a.g.v. het nabij gelegen pluimveebedrijf (< 1 km). - behoud van de groene bufferzone tussen het bedrijventerrein en een wijk Groeskuilen; - er dient rekening te worden gehouden met: - de laanstructuur langs de weg Groeskuilen; - de verbetering van de natuurkwaliteit van de zone langs Molenbroekse Loop.	- Niet meer van toepassing omdat het bedrijf inmiddels is gesaneerd; - De groene buffer valt niet meer binnen het plangebied. De gemeente zorgt zelf voor de invulling hiervan. - De gestelde randvoorwaarden zijn nader verankerd op de planverbeelding en de planregels + in het LIP.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

• Beleid

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van twee woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro⁹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de planontwikkeling vindt geen uitbreiding van de kern plaats, maar wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. De ontwikkeling voldoet hiermee aan zorgvuldig ruimtegebruik en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de nieuw beoogde woningen tellen mee in het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' is het perceel bestemd als 'Groen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'geluidzone - industrie'. Omdat het toevoegen van woningen op basis van de regels van dit bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Wolfsveld 2010' zijn geen regels voor 'wonen' opgenomen. Omdat het plangebied grenst aan het stedelijk gebied is ervoor gekozen om het plangebied op te nemen in onderliggend bestemmingsplan. De planregels voor de bestemming 'wonen' worden voor deze locatie van toepassing.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'. Daarnaast is het beeldkwaliteitplan 'Rapport gereedschapskist Gemeente Gemert- Bakel, 2006' van toepassing

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde¹². Omdat de daarbij behorende drempelwaarden niet worden overschreden, wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: op de kaartlaag 'historisch landschap' van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'occupatiezone' en aan de rand van een akkercomplex. De ontwikkeling vindt plaats aan de rand van het oude akkercomplex die echter al volledig bebouwd is. De ontwikkeling doet daardoor geen afbreuk aan het oude akkercomplex.

Flora en fauna: in relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- het plangebied is gelegen op ruime afstand van de meest nabijgelegen gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland en Natura2000-gebieden;
- het gebruik van de gronden is overwegend agrarisch. De gronden zijn reeds lange tijd in gebruik als agrarische grond. Door het intensieve gebruik van de gronden

(grondbewerking, bemesting) wordt geconstateerd dat ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied geen beschermde soorten voorkomen.

Groen: in totaal wordt een oppervlakte aan circa 650 m² aan openbaar beleefbaar groen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de Uitwerking groennorm Gemert-Bakel (2 x 75m²).

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: omdat de omliggende bedrijven voldoen aan de Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG) wordt geconstateerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt;
- bodem: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling;
- externe veiligheid: omdat het plangebied buiten de invloedszones van risicovolle bronnen (= resp. 1 propaantank bij Leemskuilenweg 40 en 3 opslagtanks bij Scheiweg 26) ligt, wordt geconstateerd dat externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaai: omdat de nieuwe geluidsgevoelige objecten (= woningen) niet binnen geluidzones van omliggende wegen (Oost-Om en de Lodderdijk) worden gerealiseerd én de Groeskuilen een 30 km-uur weg betreft, wordt geconstateerd dat een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaai niet noodzakelijk is;
 - o industrielawaai: omdat de woningen buiten de gebiedsaanduiding 'geluidzone – industrie' worden gerealiseerd, wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
- geur: gezien de afstand tot de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied, Lodderdijk 26 (= 380 m) en Rooije-Hoefsedijk 38¹³ (= 700 m) én de resultaten op basis van het programma V-Stacks Gebied en invoergegevens uit WebBVB (d.d. 5 januari 2021) wordt geconstateerd dat het aspect geur geen belemmering vormt;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveehouderij¹⁴ ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: een moderne invulling van de landelijke bouwstijl zal voorstelbaar zijn voor dit plangebied. Hierbij kan er gedacht worden aan bijvoorbeeld een tweetal schuurwoningen, bestaande uit een bouwlaag met kap, die als cluster in het landschap staan. De moderne invulling van de twee kavels zal als overgang dienen tussen het dorp en het achterliggend bedrijventerrein.

13. Deze veehouderij is reeds gesaneerd in het kader van de 'Subsidieregeling sanering varkenshouderijen.

14. Het Ikippenbedrijf aan de Lodderdijk 26 wordt buiten beschouwing gelaten omdat op 19 mei 2020 een wijzigingsplan is vastgesteld waarbij de agrarische bedrijfsbestemming is gewijzigd naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming t.b.v. agrarisch verwant bedrijf.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt op de weg Groeskuilen ontsloten door een gezamenlijke nieuwe inrit;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,3 per woning. Bij elke woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. Voor beide woningen geldt een totale verkeergeneratie van maximaal 18 dagelijkse verkeersbewegingen. In de ruimtelijke onderbouwing wordt geconcludeerd dat de omliggende wegen (waaronder Groeskuilen) berekend zijn op deze toename.

Water:

- ten oosten van het plangebied is een A-watgang gelegen die in beheer is bij het waterschap (Molenbroekse Loop). De ontwikkeling heeft hier echter geen invloed op;
- in de beoogde situatie is sprake van een toename van het verhard oppervlak van $\pm 750 \text{ m}^2$. Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient $(750 * 0,06^{11} =) 45 \text{ m}^3$ aan hemelwater te worden geborgd. In het plangebied worden twee zaksloten gerealiseerd met ieder een capaciteit van $\pm 23 \text{ m}^3$ t.b.v. de afvoer en infiltratie van het hemelwater.

3.4 Heerebosch 19 en 20 Handel (actualisatie)

3.4.1 Planbeschrijving

- Initiatief**

De afgelopen periode zijn door de gemeente twee reststroken verkocht aan bewoners. Bij de verkoop is overeengekomen dat de gemeente de herbestemming van ‘Groen’ naar ‘Wonen’ opstart t.b.v. de realisatie van bijbehorende bouwwerken conform de naastgelegen percelen. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- Plangebied**

Beide (rest)stroken zijn gelegen aan de achterzijde van de woningen aan Heerebosch 19 en 20 in Handel, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie B, perceelnummers 2736 en 2737.

3.4.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 20 september 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met de verkoop van de aangrenzende groenstroken bij Heerebosch 19 en 20 in Handel:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
Heerebosch 19 + 20 Handel Principebesluit: 20 sept.2021	De bouwaanduiding ‘bijgebouwen’ aanpassen en doortrekken in de lijn van de aanduiding ter plaatse van naastgelegen percelen.	Is nader verankerd in het BP (verbeelding + planregels).

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke norm t.a.v. waterberging is in de planregels verankerd.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen ‘stedelijke ontwikkeling’ conform artikel 1.1.1 Bro⁹ omdat geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd wordt. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin zijn de reststroken aangeduid als ‘kernen in het landelijk gebied’. Hiervoor geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. De percelen welke toegevoegd zullen worden aan het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de bebouwde kom van Handel waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De percelen welke toegevoegd zullen worden aan het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de

bebouwde kom van Handel waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

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

Bestemmingsplan: voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Heerebosch fase 2' vigerend. Conform het bestemmingsplan rust er op het plangebied de enkelbestemming 'Groen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – wal'. Daarnaast rust op een klein gedeelte van het plangebied de enkelbestemming 'Wonen' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – haag 2'.

Welstandsnota: binnen de Welstandsnota Gemeente Gemert-Bakel (2008) is het gebied aangeduid als welstandszone 3 (= welstandsvrij).

Beeldkwaliteitsplan: het beeldkwaliteitsplan Heerebosch is van toepassing.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: omdat op het plangebied geen dubbelbestemming archeologie ligt wordt geconcludeerd dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.

Cultuurhistorie: op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn geen cultuurhistorische elementen of bebouwing weergegeven op of nabij het plangebied. Als gevolg hiervan wordt geconcludeerd dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt.

Flora en fauna: aangezien er als gevolg van voorgenomen bestemmingswijziging geen bebouwing wordt gesloopt wordt geconcludeerd dat de planontwikkeling geen belemmeringen zal opleveren in het kader van de Wet natuurbescherming.

Groen: omdat geen extra woning wordt toegevoegd is de groennorm niet van toepassing.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering:

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum - afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Oude Kluis ongenummerd	Openluchttheater	2	30 meter	15 meter	Nee

Uit bovenstaande tabel blijkt dat niet aan de minimum richtafstand tot het openluchttheater kan worden voldaan. Echter is in het kader van het bestemmingsplan 'Heerebosch fase 2' voor de woning binnen het perceel met nummer 2722, dat op een afstand van 12 m van de maatschappelijke bestemming is gelegen, overwogen dat ter plaatse enerzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat en anderzijds dat het openluchttheater door de ontwikkeling niet in zijn recht wordt aangetast. Aangezien de woning binnen perceel 2722 op kortere afstand van het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' is gelegen en in deze situatie dus de maatgevende woning is, kan aangenomen worden dat ter plaatse van het plangebied (dat op een grotere afstand van

het openluchttheater is gelegen) ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor voorgestane ontwikkeling.

- bodem: o.b.v. het verkennend bodemonderzoek dat ter plaatse van het plangebied op 15 september 2017 is uitgevoerd wordt geconcludeerd dat de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie;
- externe veiligheid: omdat geen kwetsbare objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid: omdat geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect geluid geen beperking vormt;
- geur: omdat enkel sprake is van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' (en er dus geen geurgevoelige objecten worden toegevoegd) en er in de omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn wordt geconcludeerd dat geur geen belemmering vormt;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico omdat conform de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid binnen een straal van:
 - o 250 m rondom het plangebied geen varkenshouderij ligt;
 - o 1 km rondom het plangebied geen pluimveehouderij ligt;
 - o 2 km rondom het plangebied geen geitenhouderij ligt;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: beide reststroken beschikken momenteel over de bestemming 'groen' en zullen gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde. T.b.v. de realisatie van bij gebouwen in de lijn van de naastgelegen percelen (=afsprak bij de grondverkoop) is de bouwaanduiding 'bijgebouwen' opgenomen.

Verkeer: de beoogde wijziging heeft geen invloed op de huidige parkeersituatie en het aantal verkeersbewegingen. Er worden immers geen woningbouwmogelijkheden toegevoegd.

Water: er is sprake van een mogelijke toename in verhard oppervlak van maximaal 90 m² wanneer de gronden volledig verhard en/of bebouwd worden. Conform de waterbergingsnorm van de gemeente dient een bergings- of infiltratievoorziening van (90 x 0,0611 =) 5,4 m³

aangelegd te worden ingeval de bij de woonbestemming betrokken gronden verhard worden om het hemelwater op eigen terrein te kunnen laten infiltreren.

3.5 Hopveld 7-9 Gemert (actualisatie)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In overleg met de eigenaren heeft het college van burgemeester en wethouders de dubbele arbeiderswoning aan Hopveld 7-9 in Gemert aangewezen als gemeentelijk monument. Als gevolg hiervan dient het bestemmingsplan te worden geactualiseerd.



- **Plangebied**

Het plangebied Hopveld 7-9 is kadastraal bekend als Gemert sectie N grondperceel 55.

3.5.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 4 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het voorstel om de dubbele arbeiderswoning aan Hopveld 7-9 te Gemert aan te wijzen als gemeentelijke monument.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: onderliggende planontwikkeling betreft geen 'stedelijke ontwikkeling' conform artikel 1.1.1 Bro⁹ omdat geen woningbouwmogelijkheid toegevoegd wordt. Een nadere toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Met deze planontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De gronden zijn in de huidige situatie reeds onderdeel van de bebouwde kom van Gemert waardoor er sprake is van inbreiding (binnen stedelijk gebied) en daarmee tevens zorgvuldig ruimtegebruik.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Centrumplan Gemert 2012' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de functietoelichting 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand'.

Nu Hopveld 7-9 is aangewezen als gemeentelijk monument, moet deze wijziging ook in het bestemmingsplan worden verwerkt. Dit betekent dat functietoelichting 'specifieke bouwaanduiding – beeldbepalend pand' wordt vervangen door 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' én dat de geactualiseerde monumentenlijst wordt opgenomen.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 1, 2 en 3 binnengebied en buitengebied – Ontwerprichtlijnen rijks- en gemeentelijke monumenten'.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)
De wijziging heeft geen ruimtelijke consequenties.

3.6 Molenrand 9-11 Gemert (ontwikkellocatie)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfswoning (Molenrand 11) te splitsen van het bedrijf zodat de woning de bestemming ‘Wonen’ krijgt. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is op 22 maart 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, om een kledingbank toe te staan op de locatie. Ook deze vergunning wordt verankerd in het bestemmingsplan.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen op de bedrijvenzone Molenrand aan de zuidelijke kernrand van Gemert. De locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie M, nummer 4320.

3.6.2 Collegebesluit gemeente Gemert-Bakel

Op 24 augustus 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder de volgende voorwaarden ingestemd met het principeverzoek:

	Aanvullende randvoorwaarden	Verankering in bestemmingsplan
Molenrand 9-11 Gemert Principebesluit: 24 aug. 2021	a. Om het bedrijf niet te belemmeren mogen in een zone van 10 m tussen de woning en het bedrijf geen geluidsgevoelige functies worden opgenomen; b. Realisatie van bedrijfswoning dient uitgesloten te worden; c. Separate inrit rechtstreeks op de Molenrand t.b.v. de ontsluiting van de burgerwoning.	- a+b. Is nader verankerd op verbeelding en in planregels; c. Nader verankerd in de planregels.

De realisatie en instandhouding van de gemeentelijke normen t.a.v. groen, parkeren en waterberging zijn in de planregels verankerd.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de omzetting naar een burgerwoning mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 Bro⁹. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als ‘kernen in het landelijk gebied’. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden waarbij inbreiding voor uitbreiding gaat en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Met deze planontwikkeling wordt aangesloten bij het principe van zuinig ruimtegebruik.

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. Met de planontwikkeling vindt geen uitbreiding van de kern plaats, maar wordt gebruik gemaakt van de beschikbare ruimte binnen de kern. De ontwikkeling voldoet hiermee aan zorgvuldig ruimtegebruik en is niet in strijd met de omgevingsvisie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: het plangebied is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie heeft in het vooroverleg aangegeven in te kunnen stemmen met de beoogde planontwikkeling.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij is sprake van een locatie waar met minimale aanpassingen woningbouw gerealiseerd kan worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

Woonvisie en woningbouwprogramma: het aantal huishoudens neemt per saldo niet toe omdat er nu een bedrijfswoning aanwezig is. De herziening naar een woonbestemming heeft dus geen gevolgen voor de woningbouwprogrammering.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011' is het perceel bestemd als 'Bedrijf' met de dubbelbestemming 'Waarde archeologie 4' en de functieaanduiding 'bedrijfswoning'. Omdat de initiatiefnemer de bedrijfswoning wil afsplitsen van het bedrijf en de bestemming wil wijzigen naar 'Wonen' is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Daarnaast is op 22 maart 2021 een omgevingsvergunning verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan, om een kledingbank toe te staan. Ook deze vergunning wordt nu vertaald in de planregels van dit bestemmingsplan. Omdat de bedrijfsbestemming direct grenst aan de woonbestemming dient de afstand (motiveren welke afstand) planologisch geborgd te worden. Dat gebeurt door een aanduiding met een bepaling toe te voegen die bepaalt dat binnen een strook van 10 m ter plaatse van de woonbestemming geen geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd.

Welstandsnota: het plangebied ligt in welstandszone 2 en de woning voornamelijk in welstandszone 3.

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied voor het gelegen binnen 'Waarde – Archeologie 4¹⁰'. Omdat het om een bestaande woning gaat is echter geen archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie: op of in de directe omgeving van de planlocatie zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen en structuren aangewezen op de Erfgoedkaart. Ook blijft de bestaande bebouwing gehandhaafd en zijn geen grote ingrepen voorzien.

Flora en fauna: omdat er geen bouw- of sloopactiviteiten plaatsvinden als gevolg van het plan, wordt geconcludeerd dat er geen kans is op het verstoren van plekken waar beschermde dier- of plantsoorten aanwezig zijn en er geen extern onderzoek naar de aanwezige natuurwaarden nodig is.

Groen: conform de gemeentelijke groennorm dient er per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd te worden. De groennorm is niet van toepassing omdat geen nieuwe woning aan het woningbestand wordt toegevoegd.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: zowel het bedrijf op het perceel zelf als het naastgelegen bedrijf (autohandel) is een categorie 2-bedrijf. Dit betekent dat in principe een afstand van 30 meter tot milieugevoelige objecten (de woning) moet worden aangehouden. Als er sprake is van een 'gemengd gebied' kan dit met 1 afstandsstep verlaagd worden. Dat betekent dat een afstand van 10 m acceptabel is. Omdat de bedrijfsbestemming direct grenst aan de woonbestemming dient de afstand planologisch geborgd te worden. Dat gebeurt door een aanduiding met een bepaling toe te voegen die bepaalt dat binnen een strook van 10 m ter plaatse van de woonbestemming geen geluidgevoelige functies mogen worden gerealiseerd;
- bodem: de bodem zal niet worden geroerd a.g.v. onderliggende planontwikkeling. Omdat op deze gronden geen bedrijfsmatige activiteiten plaatsvonden of verdachte activiteiten die bodemverontreiniging zouden kunnen doen vermoeden, wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling;
- externe veiligheid: omdat het plangebied niet binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, transportroutes en van leidingen valt wordt geconcludeerd dat er geen belemmeringen zijn;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: het plangebied ligt binnen de zone van de Zuid-Om, waar een snelheidsregime geldt van 80 km/uur. Artikel 76, lid 3 van de Wet geluidhinder bepaalt echter dat de verplichting tot het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet geldt met betrekking tot woningen die reeds aanwezig zijn;
 - o industrielawaai: omdat in de directe omgeving geen bedrijven aanwezig zijn die enige geluidhinder veroorzaken, wordt geconstateerd dat industrielawaai geen belemmering vormt;
- geur: op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting maximaal 3 OuE/m³. Geconcludeerd wordt dat daarmee sprake is van een goed woon- en leefklimaat;
- gezondheid: er wordt geconstateerd dat de afstand tot categorie 2-bedrijven van 10 meter acceptabel is omdat er sprake is van een gemengd gebied;
- luchtkwaliteit: er wordt geconstateerd dat ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) de ontwikkeling dermate beperkt is dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: het bouwvlak van het bedrijf wordt verkleind tot de huidige bebouwing. Ruimtelijk gezien maakt de huidige bedrijfswoning al onderdeel uit van de woonbebouwing aan de Esrand. Het vormt een beëindiging van die straat. De woning oriënteert zich ook op de Esrand: de voordeur van de woning is aan die zijde gelegen.

Verkeer:

- ontsluiting: op dit moment maken bedrijf en woning nog gebruik van dezelfde inrit. De woning krijgt een eigen inrit, die toegang geeft tot de parkeerplaatsen. Deze aanpassing heeft geen gevolgen voor de verkeersveiligheid of de bereikbaarheid van omliggende percelen;
- parkeren: het bedrijf kent een parkeernorm van 2,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo in de huidige situatie. Die is gelijkgesteld aan de parkeernorm voor een kringloopwinkel in de

vigerende omgevingsvergunning. Het bruto vloeroppervlak is 300 m², zodat $3 \times 2,0 = 6$ parkeerplaatsen nodig zijn. De woning in de nieuwe situatie is een vrijstaande woning en deze kent in de kern van Gemert een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen. Uit de situatietekening blijkt dat er voldoende ruimte is om aan de parkeernorm te voldoen.

Water: er vindt geen toename van verharding of dakoppervlak plaats als gevolg van bouw- of aanlegactiviteiten, omdat het enkel een wijziging van de bestemming betreft. De afhandeling van hemel- en afvalwater blijft onveranderd.

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

Het bestemmingsplan is op 7 februari 2022 het kader van het vooroverleg voorgelegd aan:

- provincie Noord-Brabant:
 - o Deel ong. in Gemert: men ziet geen reden waarom de beoogde ontwikkeling mogelijk dient te worden gemaakt met een herbegrenzing. Voor deze ontwikkeling zal in plaats daarvan een uitwerking aan de hand van artikel 3.80 IOV (ruimte-voor-ruimte) of artikel 7.78 IOV (kwaliteitsverbetering in een bebouwingsconcentratie) moeten worden opgesteld. *Reactie: i.o.m. de initiatiefnemer is besloten om de planontwikkeling uit onderliggend bestemmingsplan te halen omdat de aanpassingen die gedaan moeten worden meer tijd vergen dan beschikbaar is tot de terinzagelegging van het bestemmingsplan;*
 - o Doonheide ong. in Gemert: door het ontbreken van de RvR-titel wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.80 lid 2 en lid 3 IOV. *Reactie: de RvR-titel is inmiddels aangekocht. De bewijsstukken ervan zijn toegevoegd aan het bestemmingsplan;*
 - o Groeskuilen ong. in Gemert: verzocht wordt om, conform de planverbeelding, aan de planregels de bestemming ‘Groen’ toe te voegen. *Reactie: de planverbeelding is aangepast/ verkleind waardoor de bestemming ‘Groen’ niet meer van toepassing is;*
 - o Hopveld 7-9 in Gemert: per abuis is de conclusie getrokken dat 5 woningen op deze locatie worden toegevoegd. *Reactie: dit is echter niet het geval. Zoals ook uit de planverbeelding blijkt is er enkel sprake van het toevoegen van de (specifieke) bouwaanduiding gemeentelijk monument;*
 - o Molenrand 9-11 in Gemert: in paragraaf 3.7.2. van de plantoelichting is, in tegenspraak tot de overige teksten, opgenomen dat met deze planontwikkeling twee woningen worden toegevoegd. *Reactie: hiervan is geen sprake. De ontwikkeling betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De plantoelichting is hierop aangepast;*
 - o Planregels: in het kader van de leesbaarheid wordt:

- geadviseerd enkel de relevante aanduidingen te vermelden in de regels.
Reactie: wij hebben getracht waar mogelijk hier rekening mee te houden. Echter zijn wij ook van mening dat het overnemen van aanduidingen conform het moederplan, ook al zijn deze ter plaatse niet van toepassing, niet alleen resulteert in een eenduidige systematiek maar bovendien ook tot verduidelijking kan leiden. Zo wordt bijvoorbeeld met het opnemen van de planregels t.b.v. de aanduiding:
 - 'bedrijf van categorie 4' binnen de bestemming 'Bedrijf' nader verduidelijkt dat uitsluitend ter plaatse van deze aanduiding een bedrijf met een milieucategorie 4 is toegestaan. M.a.w. als deze aanduiding ontbreekt, zoals ter plaatse van beoogde planontwikkeling aan Molenrand 9 -11 in Gemert het geval is, is daarmee ook benadrukt dat een bedrijf met milieucategorie 4 hier juist niet is toegestaan;
 - 'specifieke vorm van wonen -1' binnen de bestemming 'Wonen – Woonbos' duidelijk(er) wat het verschil is met de voorwaarden behorende bij de 'specifieke vorm van wonen - 2' zoals van toepassing ter plaatse van de beoogde planontwikkeling aan De Buytencamp ong. in Bakel;
- verzocht om te onderzoeken of de 3 woonbestemmingen, 'Wonen', 'Wonen – Woonbos' en 'Wonen – Heerebosch' niet samengevoegd kunnen worden.
Reactie: de inhoud en systematiek van deze 3 bestemmingen wijken echter teveel van elkaar af om deze samen te voegen zonder de bestaande rechten te schaden.
- waterschap Aa en Maas:
 - algemeen: in alle onderbouwingen wordt verwezen naar het oude waterbeheerplan. Inmiddels is het waterbeheerplan 2022-2027 van kracht.
Reactie: hoofdstuk 2 van de plantoelichting is hierop aangepast;
 - De Buytencamp ong. in Bakel: geadviseerd wordt om in de bestemmingsomschrijving 'Wonen-woonbos' de mogelijkheid tot de realisatie van waterhuishoudkundige voorzieningen specifiek te benoemen. Er worden echter geen problemen voorzien. *Reactie: t.b.v. de realisatie van de zaksloten is op de verbeelding en in de planregels een specifieke aanduiding opgenomen;*
 - Deel ong. in Gemert: op de planverbeelding en in de planregels ontbreekt de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-waterloop'. Daarnaast is in verkavelingsplan een poort binnen de beschermingszone opgenomen. Om te voorkomen dat het onderhoud hierdoor wordt belemmerd zijn de beleidsregels 'Plaatsen van lijnvormige obstakels haaks op wateren' van toepassing. *Reactie: n.a.v. de vooroverlegreactie van de provincie is i.o.m. de initiatiefnemer besloten op de planontwikkeling uit onderliggend bestemmingsplan te halen.*

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

p.m.

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

p.m.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

p.m.