

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017”

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	16
Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen	18
3.1 Burgemeester Wijtvlietlaan 2 in De Rips (ontwikkellocatie)	18
3.1.1 Planbeschrijving	18
3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	18
3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing	18
3.1.4 Uitvoerbaarheid	19
3.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	21
3.2 Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel (ontwikkellocatie)	22
3.2.1 Planbeschrijving	22
3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	22
3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing	22
3.2.4 Uitvoerbaarheid	23
3.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	25
3.3 Handelseweg 104 in Handel (ontwikkellocatie)	26
3.3.1 Planbeschrijving	26
3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	26
3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing	26
3.3.4 Uitvoerbaarheid	27
3.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	29
3.4 Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel (ontwikkellocatie)	30
3.4.1 Planbeschrijving	30
3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	30
3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing	30
3.4.4 Uitvoerbaarheid	30
3.4.5 Financiële- en maatschappelijk haalbaarheid	31
3.5 Millekens ongen. in Milheeze (ontwikkellocatie)	31
3.5.1 Planbeschrijving	32
3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	32
3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing	32
3.5.4 Uitvoerbaarheid	33
3.5.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid	35
3.6 Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips (ontwikkellocatie)	36
3.6.1 Planbeschrijving	36
3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel	36
3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing	36
3.6.4 Uitvoerbaarheid	37
3.6.5 Maatschappelijke haalbaarheid	39
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	43
6.1 Overleg en inspraak	43
6.1.1 Inspraak	43

6.1.2 Overleg.....	43
6.1.3 Vaststellingsprocedure.....	43
6.2 Vooroverleg.....	43
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 ‘grotere’ ruimtelijke ontwikkelingen opgestart en gebundeld in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2017”. Het gaat hierbij om de volgende ontwikkelingen:

Ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Burgemeester Wijtvlietlaan 2 De Rips	Ontwikkellocatie	Uitbreiden bestemming Bedrijf-B
2.	Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b Bakel	Ontwikkellocatie	Realisatie tien wooneenheden
3.	Handelseweg 104 Handel	Ontwikkellocatie	Toevoegen van een 2 ^e woning.
4.	Hooieeuwsels ongen. Bakel	Ontwikkellocatie	Wijzigen bestemming groen naar bedrijf
5.	Millekens ongen. Milheeze	Ontwikkellocatie	Toevoegen van één woning.
6.	Mr. Hertsigstraat in De Rips	Ontwikkellocatie	Toevoegen van vier woning.

1.2 Planopzet

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

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

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

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

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

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

- **Nationaal beleid**

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

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond 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 is. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, zijn geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met deze structuurvisie wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven, dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor buisleidingtransport, als aan provincies en gemeenten die hierop hun ruimtelijke plannen kunnen afstemmen. Gezien de ruimtelijke ontwikkelingen die in de laatste decennia hebben plaatsgevonden (grotere ruimtedruk) en die in de toekomst zullen voortgaan, zal in

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

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

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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

Wet ruimtelijke ordening²

In de Wro zijn de bevoegdheden binnen de ruimtelijke ordening van rijk, provincies en gemeenten vastgelegd. Zo zijn o.a. vanuit de provincie, middels de ‘provinciale planologische verordening’ regels opgesteld waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de ‘Verordening ruimte Noord-Brabant’ opgesteld (zie hiervoor provinciaal beleid). In de Wro is ook bepaald dat een bestemmingsplan conform de standaardregels, zoals opgenomen in de Standaard voor vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), moet worden opgesteld.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)³

Het aanvragen van een vergunning kostte in het verleden veel tijd en geld. Daarbij werden gemeenten, provincies en waterschappen geconfronteerd met een grote hoeveelheid aan regelgeving, welke veelal onduidelijk en lastig uit te voeren waren. Het ministerie van VROM heeft met de introductie van de Wabo er naar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

2. In werking getreden op 1 juli 2008.

3. Wabo: ingevoerd op 1 oktober 2010.

voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Nieuwe ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de Ladder duurzame verstedelijking mits er sprake is van een 'stedelijke ontwikkeling'. Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i van de Bro gedefinieerd als: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onder bestaand stedelijk gebied wordt verstaan: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*.

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

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

Nationaal Waterplan

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

Duurzaam waterbeheer 21^e eeuw

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

Wet natuurbescherming (Wnb)

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

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

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

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de diersoorten 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 bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);
- overige beschermde soorten: dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de ‘algemene’ soorten die onder de voormalige Flora-en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd). Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

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

• **Provinciaal beleid**

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

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

- concentratie van verstedelijking;

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

- streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden.

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

In deze Structuurvisie vormt de gemeente Gemert-Bakel onderdeel van de stadsregio Helmond- Eindhoven en Veghel-Uden. Dit leidt tot de volgende beleidsaspecten:

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

Structuurvisie RO 2010-2014

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

Verordening Ruimte 2014

Het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vertaald in de Verordening ruimte. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Verordening in werking getreden. In 2017 hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant de “Wijziging Verordening Ruimte 2014, actualisatie 2017” vastgesteld. Hierin zijn alle vastgestelde wijzigingen van regels en kaarten van het afgelopen jaar verwerkt. Daarnaast is ook de toelichting op de Verordening ruimte 2014 op diverse plekken verduidelijkt of uitgebreid.

• **Regionaal beleid**

Regionaal woningbouwprogramma⁵

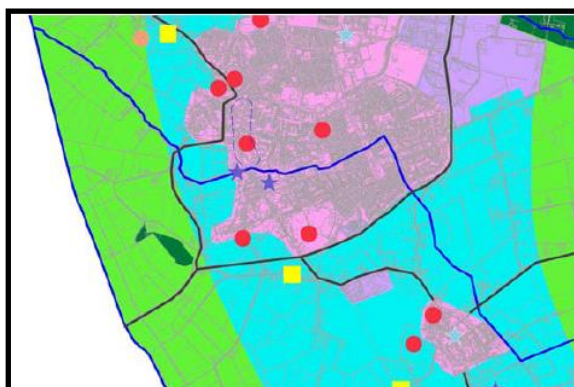
De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. De komende jaren worden er gemiddeld 100 woningen per jaar gebouwd binnen de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse)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

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

- **Gemeentelijk beleid**

Structuurvisie+⁶

De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen stuurt de visie aan op het huisvesten van jonge en oude mensen door o.a. kleinschalige woonzorg initiatieven, levensloopbestendige en/ of



mantelzorgwoningen te realiseren. Ingezet wordt op een realistisch woningbouwprogramma dat inspeelt op vraag en aanbod, de maatschappelijke- en woningbouwontwikkelingen. Dit programma wordt afgestemd binnen de (sub)regio.

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020⁷

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

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

1. Passende en betaalbare woningen

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

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

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

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.

Woningbouwprogramma

De belangrijkste uitgangspunten uit het regionaal woningbouwprogramma voor Gemert-Bakel zijn:

- de provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode tot 2024 neer op de toevoeging van 1.230 woningen aan de woningvoorraad;
- de nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal;
- de subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel zal zelf maar ook in regionaal verband (SRE) de woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk volgen. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begrippen die de bestemmingsplannen van de gemeente Gemert-Bakel is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een

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

Definities uit bestemmingsplan:

Woning: een gebouw of een gedeelte van een gebouw geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Huishouden: een aantal door eerstegraads familie- of vergelijkbare band aan elkaar gerelateerde personen, dat gezamenlijk één eenheid vormt en als zodanig ook gebruik maakt van dezelfde gemeenschappelijke voorzieningen en de gezamenlijke toegang in één wooneenheid (zoals een gezin, een gezin met inwonende familieleden) die continue een eenheid vormt.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁸

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

UITVOERBAARHEID

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

• **Archeologie**

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

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;

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

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

De gemeente heeft hiermee de verantwoordelijkheid gekregen om archeologie op een verantwoorde wijze te integreren in het ruimtelijk beleid. De gemeente dient bij het opstellen van bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Dit betekent dat in het bestemmingplan een dubbelbestemming waarde archeologie (waarde 1 tot en met 5) wordt opgenomen. Aan deze dubbelbestemming archeologie zijn planregels verbonden die van toepassing zijn bij een voornemen tot bodemversturende ingrepen die een bepaalde oppervlakte en diepte overschrijden. Deze waarden zijn gebaseerd op de gemeentelijke archeologiebeleidskaart. Initiatiefnemers dienen in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende 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.

- **Flora en Fauna**

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

- **Kabels en leidingen**

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

- **Milieuaspecten**

- 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 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 (hagedruk aardgastransportleidingen, RRP-leidingen en DPO-leiding);
- risicovolle bedrijven (o.a. LPG-tankstations, propaantanks > 13 m³, opslag gevaarlijke stoffen en een BRZO-inrichting).

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

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij het gebruik en de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water, spoor en door buisleidingen. Ook de risico's die zijn verbonden aan het gebruik van luchthavens vallen onder externe veiligheid. De regelgeving is vervat in o.a. het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) en het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt).

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft de 'Visie externe veiligheid gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In de visie is hierbij onder andere aangegeven dat risicovolle situaties worden voorkomen en dat bij ruimtelijke ontwikkeling externe veiligheid tijdig wordt betrokken.

Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico

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

Geluid

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

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

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

Luchtkwaliteit

Op 23 juni 2005 is het Besluit luchtkwaliteit 2005 gepubliceerd (Stb. 2005, nr. 316) en in werking getreden op 5 augustus 2005 ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit en ter uitvoering van de “tweede EU-dochterrichtlijn 2000/69/EG” van het Europees Parlement van 16 november 2000 betreffende grenswaarden voor benzeen en koolmonoxide in de lucht alsmede ter uitvoering van de implementatie van de zogenaamde “Inspraakrichtlijn”. Het nieuwe besluit, heeft terugwerkende kracht tot 4 mei 2005, de datum van publicatie van het Besluit in de Staatscourant. De in dit besluit opgenomen grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes (PM₁₀) zijn ongewijzigd gebleven ten opzichte van het Besluit Luchtkwaliteit uit 2001. Een groot deel van de bepalingen is inhoudelijk ongewijzigd gebleven. De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. In het bijzonder paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de gemiddelde jaarnorm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per 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 betekende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁹. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

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

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

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

Milieuozonering en bedrijven

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

- **Verkeer**

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

- **Water(toets)**

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden, bij een bui die eens in de 25 jaar voorkomt ($T=25$) en mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Aangenomen wordt dat bij een bui die eenmaal in de 25 jaar voorkomt, binnen vier uur totaal 42.9 mm neerslag valt. De te realiseren infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,0429 m.' 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. Waterschap De Dommel en waterschap Aa en Maas hebben in de notitie „Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) de uitgangspunten gegeven voor Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Om dit te implementeren in het watertoetsproces en de verschillende aspecten toetsbaar te maken is het „Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen” ontwikkeld. Doel van het instrumentarium is het bepalen van onder meer de benodigde hemelwaterinfiltratie en -berging ten behoeve van het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied. Concreet betekent dit dat er binnen de grenzen van het plangebied voor gezorgd moet worden dat:

- de hemelwaterafvoer niet toeneemt (geen toename van de afvoercoëfficiënt);
- de waterstanden in het open water niet toenemen;
- de grondwateraanvulling gelijk blijft (voor een gemiddeld nat jaar);
- de waterstanden in de infiltratievoorziening en de open waterberging voldoen aan de eisen voor de gemiddelde situatie en de $T=10+10\%$ -situatie en aan het advies voor de $T=100+10\%$ -situatie.

Om verontreiniging van het grondwater te voorkomen dienen bij de bouw geen uitlogbare bouwmaterialen worden toegepast.

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

Bij de voorbereiding van een nieuwe ruimtelijk project dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro onderzoek plaats te vinden naar de uitvoerbaarheid van het plan.

Onderdeel daarvan is een onderzoek naar de financiële 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.

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Burgemeester Wijtvlietlaan 2 in De Rips (ontwikkellocatie)

3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op de locatie aan de Burgemeester Wijtvlietlaan 2 te De Rips is een mengvoederfabriek gevestigd. Omdat momenteel binnen de bestemmingen 'natuur- en bosgebied' én 'bos- en heidegebied' wordt geparkeerd dient de bestemming 'Bedrijf-B' te worden uitgebreid. Naast de parkeergelegenheid heeft het bedrijf ook verzocht om een op het terrein gelegen woning te mogen gebruiken als bedrijfswoning en zijn er plannen om op termijn een loods te realiseren van maximaal 500 m².



Hiervoor is een herziening noodzakelijk van het bestemmingsplan.

- **Plangebied**

De locatie is gelegen aan de rand van kern De Rips in de gemeente Gemert-Bakel. De bebouwing is gelegen binnen de bebouwde kom. Een gedeelte van het perceel waar de wagens geparkeerd worden valt buiten de bebouwde kom (ca 520 m²).

3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 juni 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan de wijziging van de bestemming. Daarnaast heeft het college besloten om Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om over te gaan tot herbegrenzing van het stedelijk gebied.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan voorziet in een stedelijke ontwikkeling. Er is echter geen sprake van een volledig nieuwe stedelijke ontwikkeling doordat in het geldende bestemmingsplan reeds sprake is van bedrijfsbestemming. Het plan voldoet aan de voorwaarden van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Groenblauwe mantel' en 'Structuurvisie - gebied Gemengd landelijk gebied'.

Onderhavige ontwikkeling betreft parkeergelegenheid bij een bestaand bedrijf in de kern De Rips. Deze parkeergelegenheid ligt gedeeltelijk in de 'Groenblauwe mantel'. De ontwikkeling past binnen het gestelde beleid.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014):

De bebouwing van het bedrijf en de parkeervoorziening voor personenauto's (noordzijde van het bedrijf) zijn binnen de VR2014 gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De parkeervoorziening voor de vrachtwagens is gelegen in 'Gemengd landelijk gebied'. Het meest noordwestelijk gelegen gebied, is gelegen in de ecologische hoofdstructuur. Dit gedeelte houdt een bosbestemming. Omdat binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' geen stedelijke ontwikkelingen zijn toegestaan wordt aan GS verzocht om het aangrenzende 'besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' uit te breiden. Hiervoor dient gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een

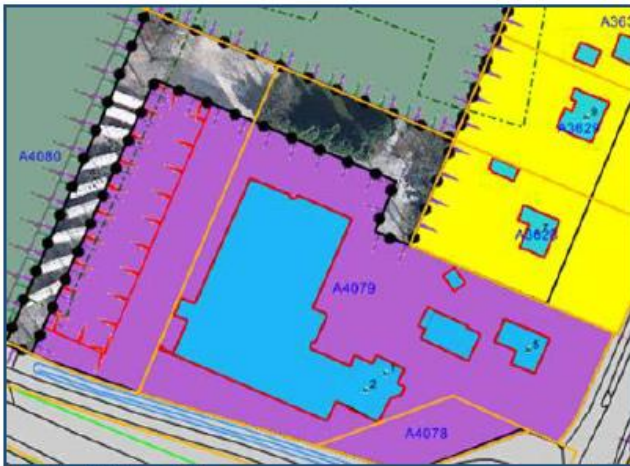
procedure 'herbegrenzing' op worden gestart. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: de Structuurvisie+ geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente weer. De Structuurvisie+ is in juni 2011 vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeente heeft de ambitie om een voortrekkersrol te vervullen in de verduurzaming van de sector. De inzet op kwantiteit verschuift naar een inzet op vers, gezond, duurzaam en betrouwbaar, hoewel het één het ander niet uitsluit. Het gaat niet langer slechts over de duurzaamheid van de locatie, maar ook over die van de onderneming. De parkeervoorziening is gelegen in een gebied met 'gemengde functies buitengebied'. Het project past daarmee binnen het beleid in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.

Bestemmingsplan: ter plaatse van het perceel gelden momenteel drie bestemmingsplannen:

- voor de mengvoederfabriek geldt het bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en de Rips' met de bestemming 'Bedrijf';
- de strook grond die momenteel gebruikt wordt voor het stallen/parkeren van vrachtwagens geldt nog het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 1998'. Het betreffende stuk grond heeft daarbinnen de bestemming 'natuur- en bosgebied';
- de verharding aan de noordzijde van het bedrijf, welke dient als parkeervoorziening voor personenauto's heeft de bestemming 'bos/ heidegebied'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor dit gedeelte is vastgesteld op 28 juni 1982.



Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1998 heeft de locatie geen archeologische waarde toegekend gekregen. Op de huidige gemeentelijke beleidskaart (2016) is de locatie gelegen in een gebied met een lage verwachtingswaarde. Voor dit gebied geldt alleen een onderzoeksplicht bij een Mer- of Tracéwet-plichtig plan. Dat is hier niet aan de orde.

Cultuurhistorie: de locatie is gelegen in een cultuurhistorisch landschap. Het cultuurhistorisch landschap betreft 'Landgoederenzone in de Peel'. De 'Landgoederenzone in de Peel' betreft een landschap dat bestaat uit een ensemble van landgoederen. Het beleid is erop gericht het monumentaal ontginningslandschap met grote lijnen, zoals lanen te behouden en beter beleefbaar te maken. Daarnaast de natuurontwikkeling, waterberging en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit en het vergroten van de cultuurhistorische waardering door het vergroten van de beleving.

Milieuaspecten:

- bodem: met betrekking tot het parkeren is geen sprake van (mogelijk) bodemverontreinigende activiteiten. Het is dan ook niet noodzakelijk maatregelen te treffen om bodemverontreiniging te voorkomen. Verder onderzoek naar de bodemkwaliteit ten behoeve van het gebruik is niet noodzakelijk. De ontwikkeling betreft geen bebouwing waarin langdurig mensen aanwezig zijn;
- externe veiligheid: het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' heeft geen betrekking op de gewenste activiteiten. Ook zijn de Besluiten externe veiligheid transportroutes en externe veiligheid buisleidingen niet aan de orde. Het betreft enkel een parkeervoorziening. Geconcludeerd kan worden dat op het gebied van externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor de gewenste ontwikkeling;
- geluid: ten behoeve van de vigerende omgevingsvergunning is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om overschrijding van de normen uit te sluiten. Voor wat betreft het aspect geluid is geen sprake van een toename in emissie ten opzichte van deze vergunning. Geconcludeerd kan dan ook worden dat het aspect geluid geen belemmeringen vormt voor onderhavige ontwikkeling;
- geur:
 - o met onderhavige ontwikkeling vindt geen verandering in de geuruitstoot plaats. Nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk;
 - o De ontwikkeling betreft geen geurgevoelig object. Verder onderzoek naar de geurbelasting van omliggende veehouderijen en bedrijven is derhalve niet noodzakelijk.
- luchtkwaliteit: er zijn geen extra vervoersbewegingen of veranderingen in verwerkingscapaciteit ten gevolge van het initiatief. Er zijn dan ook geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit. Het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de concentratie van fijnstof.

Natuurwaarden:

- inrichtingsplan: voor de planontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Dit plan is gekoppeld aan de planregels. Uiterlijk twee 2 jaar na het onherroepelijk worden van de verleende omgevingsvergunning dient het inrichtingsplan zijn gerealiseerd (én als zodanig in stand worden gehouden);
- in verband met de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zal, om te voldoen aan de in de VR vereiste 'kwaliteitsverbetering van het landschap' een storting in het 'groenfonds' worden gedaan. De bijdrage is als volgt opgebouwd:
Waarde oppervlakte stedelijk gebied: € 62,50 per m²;
Waarde oppervlakte natuur: € 1,-- per m²;
Verschil in waarde: € 61,50 per m²
Totaal waardevermeerdering van 520 m² is dan € 31.980,--. Investering in het landschapsinvesteringsfonds betreft 20% van dit bedrag, te weten € 6.396,--.
- flora en fauna: met het initiatief worden geen beschermde soorten flora- en fauna geschaad.

Verkeer:

- o de verkeersbewegingen nemen met de ontwikkeling niet toe. De activiteiten worden niet uitgebreid. De capaciteit blijft gelijk. De omliggende infrastructuur is geschikt voor vrachtverkeer en hoeft dan ook geen aanpassingen. De verkeersbewegingen zijn meegenomen in de verleende vergunning voor de inrichting. Door de vele aanvoer- en afvoerbewegingen van grondstoffen en mengvoeders is het voor de veiligheid noodzakelijk dat het terrein bij de fabriek zo veel mogelijk vrij blijft van geparkeerde vrachtwagens. Dit is dan ook de reden dat de vrachtwagens geparkeerd worden op het zandpad;
- o de parkeervoorziening is reeds in gebruik. Aan de feitelijke situatie wordt niets gewijzigd. Ook bij ingebruikname van de parkeerplaatsen voor de vrachtwagens zijn geen wijzigingen aangebracht. Het parkeren van de vrachtwagens gebeurt tussen de

aanwezige bomen op zandgrond. De kans op aanwezigheid van een broed- of verblijfplaats welke door het gebruik alsnog wordt geschaad is daardoor al vrijwel nihil. Indien in de toekomst beschermde soorten aangetroffen worden, dan zal conform wet- en regelgeving hiernaar gehandeld worden. Ten behoeve van de parkeervoorziening voor personenauto's is deze ruimte verhard. Echter werd deze grond reeds intensief gebruikt als erf/gazon.

Water: zowel in de bestaande als toekomstige situatie is het terrein waar wordt geparkeerd onverhard. Het hemelwater kan daardoor direct infiltreren in de bodem. Met de ontwikkeling neemt het verhard oppervlak niet toe. Compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

3.1.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

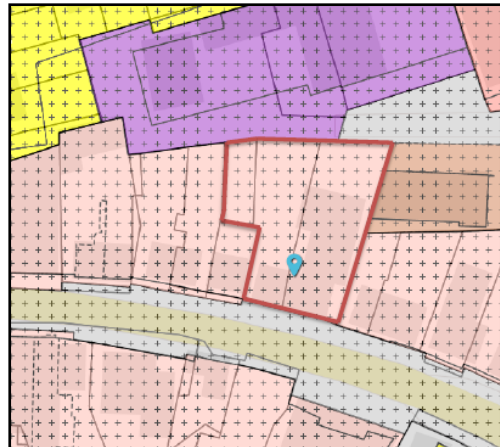
Grondexploitatieovereenkomst: de Grondexploitatiewet is niet van toepassing. Wel is de storting van € 6.396,- in het landschapsinvesteringsfonds vastgelegd in een overeenkomst tussen gemeente en aanvrager.

Informeren van de buurt: de ontwikkelingen op het terrein vinden met name plaats aan de achterzijde van het bedrijf. De woning aan de voorzijde is reeds eigendom van het bedrijf, de naastgelegen woning is van familie. De omgeving zal verder worden geïnformeerd door middel van de publicatie in het Gemerts Nieuwsblad (en de Staatscourant) voorafgaand aan de zienswijze termijn van het ontwerp van het bestemmingsplan.

3.2 Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b in Bakel (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

De eigenaar van de Dorpsstraat 43, 45, 45a en 45b is voornemens om de bestaand bebouwing (=winkelpanden (boven) woningen)) te slopen en te vervangen door 10 (senioren). appartementen opgericht. Hiervoor is Omdat het toevoegen van een woningen in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in het centrum van Bakel. Het plangebied bevindt zich op percelen behorende tot Dorpsstraat 43, 45a en 45b. Daarnaast zal het achterste deel van perceel 41 ook toegevoegd worden aan het plangebied. Deze locatie ligt midden in de lintbebouwing tussen Julianastraat en Hendrikstraat.

3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 9 mei 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat:

- het plan voorziet in de actuele behoefte. Het plan is in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel en de Regionale Agenda Wonen;
- de planlocatie bij uitstek een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied is. Het plangebied wordt geheel omsloten door woonwijken en stedelijke voorzieningen en is bovendien zelf ook in gebruik als stedelijke functie, namelijk bedrijfsactiviteiten. Het bedrijf wordt verplaatst naar een planologisch gezien bestaand bedrijventerrein. Het betreft derhalve een voorbeeld van inbreiding en herstructurering;

De kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden. Inbreiding gaat voor uitbreiding en eventuele uitbreiding moet worden opgevangen in de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik voorwaarde. Met het initiatief is sprake van een herontwikkeling/inbreiding van een bestaande locatie in het centrum van Bakel. De ontwerpogave hangt samen met de historische gegroeide identiteit van de kern en met de fase van verstedelijking van de kern. Het initiatief past qua maat en schaal bij de kern. Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als

Het uitgangspunt is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Het initiatief voorziet in een herontwikkeling van een bestaande bebouwde locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Er is hiermee sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. De ontwikkeling past binnen de doelstellingen van Verordening Ruimte.

Gemeentelijk beleid

Onderhavig plan sluit aan op de kernpunten van de structuurvisie. Door de ontwikkeling van 10 wooneenheden wordt ruimte geboden om senioren, 50+ers te huisvesten. Voor deze doelgroep is het momenteel lastig om geschikte huisvesting te vinden in de kern Bakel. Verder is de planlocatie in de Structuurvisie+ reeds aangemerkt als stedelijk gebied en getoetst aan het regionaal woningbouwprogramma. De herontwikkeling van een vrijkomend perceel ten behoeve van de voorgenomen woningbouw is passend binnen het woningbouwprogramma. Vanuit de structuurvisie zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Woningbouwprogramma: In het plangebied zijn 10 zelfstandige wooneenheden gepland, ter vervanging van 3 bestaande woningen en 2 winkelruimtes. Het bouwplan sluit aan bij de doelgroep senioren van het gemeentelijk woningbouwbeleid. Het aantal woningen past ruimschoots binnen de toegekende aantallen woningen in de periode 2013-2023. Het voorgenomen bouwplan past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in het regionale woningbouwprogramma. Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Woonvisie: Het voorliggend initiatief richt zich op realisatie van 10 zelfstandige wooneenheden geschikt voor senioren / 50+ers. De woonvisie geeft aan dat aandacht moet blijven voor deze doelgroep om geschikte woonruimte te creëren. Met de realisatie van 10 zelfstandige wooneenheden wordt hier op ingespeeld. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel. Het plan past daarmee binnen de gemeentelijke woonvisie.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan "Bakel, Milheeze en De Rips" zijn de percelen bestemd als 'Centrum – B' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. In deze gebieden is bij eerdere onderzoeken reeds aangetoond dat er concentraties archeologische resten voorkomen die als behoudens-waardig gekarakteriseerd kunnen worden. In deze gebieden is dus sprake van vastgestelde archeologische waarden. De archeologische resten op deze terreinen zijn echter minder geconcentreerd dan bij categorie 1 en bovendien is vaak niet exact bekend waar de resten zich bevinden. Bodemingrepen zijn in principe niet toegestaan. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 100 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. de nieuwbouw heeft een oppervlakte van circa 630m². Omdat de gestelde archeologische ondergrenzen worden overschreden, is het uitvoeren van een archeologisch vooronderzoek gewenst.

Cultuurhistorie: Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart is in het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing of beplanting aanwezig. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: er liggen geen bedrijven in de omgeving die van directe invloed zijn. Hierdoor kan worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor de beoogde bestemmingen
- bodem: In onderhavige situatie is sprake van een perceel dat reeds in gebruik is als woonperceel. Het perceel is eerder geschikt bevonden voor de huidige woonfunctie. Omdat de functie van het perceel niet zal wijzigen worden er geen belemmeringen voorzien. In een later stadium zal bij de aanvraag van de omgevingsvergunning een recent bodemonderzoek gevoegd worden. Vanuit het aspect 'bodem' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.
- externe veiligheid: de planlocatie ligt niet binnen het invloedsgebied van risicobronnen. Dit betekent dat op het gebied van externe veiligheid er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van onderhavig plan;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaaï: wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de nieuw te bouwen woningen. Deze liggen langs een weg waar een snelheid geldt van 30 km/u. Vanuit het aspect 'wegverkeerslawaaï' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan;
 - o industrielawaaï: In het kader van de Wet Geluidhinder is geen nader akoestisch onderzoek nodig. Vanuit het aspect 'industrielawaaï' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan;
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijbedrijven gelegen. *Vanuit het aspect 'geur' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan;*
- luchtkwaliteit: voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van 10 wooneenheden ter vervanging van 3 bestaande woning en twee winkelruimtes. Ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is dermate beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. *Vanuit het aspect 'luchtkwaliteit' zijn geen belemmeringen voor de herziening van het bestemmingsplan.*

Natuurwaarden:

- flora en fauna: het plangebied is geschikt als foerageergebied van vleermuizen. Doordat in de omgeving voldoende geschikt foerageergebied beschikbaar blijft, hebben de ontwikkelingen geen negatief effect tot gevolg ten aanzien van het foerageergebied van vleermuizen. Het pand biedt mogelijkheden voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Verblijfplaatsen van vleermuizen zijn het gehele jaar strikt beschermd. Indien verblijfplaatsen aanwezig zijn zal sloop van het pand leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Nader onderzoek moet uitwijzen of daadwerkelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Dit onderzoek dient te worden uitgevoerd volgens de richtlijnen van het Vleermuisprotocol en zal een doorlooptijd hebben van half mei tot en met eind september;
- groennorm: conform het gemeentelijk beleid uit 2015 dient bij iedere nieuwe woning totaal 75m² openbaar groen te worden gerealiseerd. Dat wordt in dit plan niet gehaald. Omdat er rondom het plan wel enig openbaar groen aanwezig is, is strikte handhaving van de norm niet noodzakelijk.

Stedenbouw:

Met het ontwerp is goed ingespeeld op het stedenbouwkundig advies. Het pand past nu goed in de lintbebouwing van de Dorpsstraat.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. Op eigen terrein worden voldoende parkeerplaatsen aangelegd. *Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm;*
- verkeersintensiteit: voorliggend plan voorziet in een toevoeging van 7 woningen.10 woningen in totaal, in de bestaande situatie zijn er 3 woningen gesitueerd. Om de verkeerstoename te bepalen is paragraaf 2.1 'verkeersgeneratie woongebieden' van CROW publicatie 317 geraadpleegd. Het te verwachten aantal extra motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal op basis van dit plan is 39. Deze relatief bescheiden verkeerstoename kan verwerkt worden op de dorpsstraat;
- ontsluiting: de ontsluiting van het plangebied loopt via de achterzijde van het perceel, aan De Brakken.

Water: Het plan heeft invloed op de waterhuishouding ter plaatse. Het bestaande pand verdwijnt en er komt nieuw verhard oppervlak. Het nieuw verhard oppervlak is kleiner dan het bestaand verhard oppervlak. Om de wateropgave in te vullen zal infiltratie van regenwater op eigen terrein plaats moeten vinden Het perceel ruim genoeg is om voorzieningen hiervoor aan te brengen.

3.2.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

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

Informeren van de buurt: de gemeente heeft de initiatiefnemer aangeraden om de voorgenomen planontwikkeling te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen. In navolging hiervan zijn de omwonenden en de leden van de buurtvereniging persoonlijk geïnformeerd door de initiatiefnemer. Op het moment dat de concrete tekeningen gereed zijn (± eind september 2017) worden omwonenden nogmaals bijgepraat

3.3 Handelseweg 104 in Handel (ontwikkellocatie)

3.3.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om een bio-ecologische woning te realiseren in de tuin van het perceel Handelseweg 104. De nieuwe woning zal worden bewoond door de dochter van de huidige huiseigenaren op het perceel. Op deze manier kan gemakkelijk mantelzorg worden verleend. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is kadastraal bekend als 'gemeente Gemert, sectie O 2822'. Dit gebied ligt binnen de bebouwde kom van Handel nabij het sportpark en het bosgebied.

3.3.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 14 maart 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd om in principe medewerking te verlenen aan het van een 2e burgerwoning op het perceel Handelseweg 104 in Handel. Daarnaast heeft het college op 5 september 2017 besloten om: GS te verzoeken om over te gaan tot herbegrenzing van het stedelijk gebied en akkoord te gaan met oppervlak van $\pm 35 \text{ m}^2$ aan openbaar groen.

3.3.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: het plan betreft een stedelijke ontwikkeling die voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Voor wat de betreft de toets aan de ladder geldt dat: het initiatief dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet in aanmerking komt voor de regeling 'Ladder duurzame verstedelijking'.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is gedeeltelijk aangeduid als 'Kerngebied groenblauw' én 'Gemengd landelijk gebied'. Het beleid voor het 'Kerngebied groenblauw' is gericht op het behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten. Het 'Gemengd landelijk gebied' biedt ruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Voor deze gebieden wil de provincie bereiken dat verschillende functies met elkaar in evenwicht worden ontwikkeld. Het initiatief behelst de komst van één kleinschalige woning, waardoor van een grootschalige of intensieve ontwikkeling geen sprake is. Tevens blijft door het initiatief het evenwicht van functies in de omgeving in stand. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Besluitvlak Structuur - Gemengd landelijk gebied'. Stedelijke ontwikkelingen zijn niet toegestaan binnen deze structuur. Om het plan binnen de Verordening ruimte te kunnen verantwoorden dient een herbegrenzing plaats te vinden naar het 'Besluitvlak- Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Hiervoor wordt gelijktijdig met de

bestemmingsplanprocedure een procedure 'herbegrenzing' opgestart conform de Verordening ruimte.

Daarnaast dient het initiatief:

- bij te dragen aan de *zorg, behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving* (= *zorgplicht ruimtelijke kwaliteit*);
 - *gepaard te gaan met een fysieke verbetering van aanwezige kwaliteiten van het gebied*.
- T.b.v. hiervan is in de stedenbouwkundige schets een groene inpassing opgenomen rondom het keske (= rijksmonument). Op deze manier wordt er nadrukkelijk rekening gehouden met het keske. Door de realisatie van een bio-ecologische woning wordt aangesloten op het omliggende landschap. Om te toetsen of de kwaliteitsberekening in lijn is met de rood-met-groen regeling is een berekening uitgevoerd waaruit blijkt dat het initiatief middels hogere bouwkosten voldoet aan het in te zetten bedrag voor kwaliteitsberekening. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: onderhavig plan sluit aan op de kernpunt van de gemeentelijke structuurvisie omdat de gemeente als doel heeft een gezond woon- en werkklimaat te realiseren, waarbij kleinschalige woonzorgwoningen worden gestimuleerd. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogramma:

- de extra woning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- de nieuwe woning zal worden bewoond door de dochter van de huidige huiseigenaren op het perceel. Op deze manier kan gemakkelijk mantelzorg worden verleend. Het toevoegen van woningen t.b.v. woonzorg doeleinden, sluit aan op de woningbouwopgave van de gemeente Gemert- Bakel. Ouderen en zorgbehoevende vallen onder de doelgroepen die volgens de gemeente om bijzondere aandacht vragen. Onderhavig plan is daarmee in lijn met de Woonvisie Gemert-Bakel.

Het plan past daarmee binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 2500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Omdat deze waarden niet worden overschreden is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Cultuurhistorie: volgens de gemeentelijke erfgoedkaart grenst het plangebied aan een hoog historisch-geografisch waardevolle infrastructuur, de Handelseweg. In het plan wordt rekening gehouden met een goede inpassing van het keske (= rijksmonument). Daarnaast ligt het plangebied in de arcering 'Oude gehuchten: hoge waarde', waar voor het plangebied de hoge waarde van toepassing is. In de toelichting op de erfgoedkaart worden voor deze gebieden echter geen nadere voorwaarden gesteld. Vanuit het aspect 'cultuurhistorie' zijn geen belemmeringen voor het initiatief.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: aan de overkant van het plangebied ligt het

sportpark. Volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' behoren sportparken met verlichting tot categorie 3.1 met een indicatieve richtafstand van 50 meter. Maatgevend in deze is een korfbalveld. Dit veld ligt dicht tegen de weg op circa 26 m van de nieuwe woning. Andere functies zoals voetbal, tennis en de kantine liggen op 70 m en verder. Door de beperkte duur van een buitenseizoen bij korfbal en de gerichte tijden (enkel in de avond en af en toe in het weekend) is, zeker in relatie tot het effect van de tussenliggende Handelseweg, een goed woon- en leefklimaat geborgd;

- bodem: er is sprake van een perceel dat al in gebruik is als woonperceel. Het perceel is eerder geschikt bevonden voor de huidige woonfunctie. De functie van het perceel zal door voorliggend initiatief niet wijzigen. Er worden geen belemmeringen voorzien. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie als niet verdacht beschouwd kan worden. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740. Uit het onderzoek volgt dat zowel in de boven- als in de ondergrond geen verhoogde gehalten ten opzichte van de achtergrondwaarde zijn aangetoond. In het grondwater zijn eveneens geen verhoogde gehalten ten opzichte van de streefwaarde aangetoond. Er behoeven geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie;
- externe veiligheid: o.b.v. de website risicokaart.nl is vastgesteld dat er in de directe omgeving géén inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn;
- geluid: het plangebied is gelegen aan de Handelseweg. Omdat het plangebied binnen de zonering valt waar een maximum snelheid geldt van 60 km/u is toegestaan, dient middels een akoestisch onderzoek worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat. Uit het onderzoek blijkt dat het terugbrengen van de geluidsbelasting naar de voorkeurswaarde 48 dB op gevels in de onderhavige situatie redelijkerwijs niet mogelijk is. Vanwege de overschrijding wordt geadviseerd bij het gemeentebestuur om ontheffing tot een hogere waarde te vragen van de voor- en linke zijgevel;
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven gelegen. Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering;
- luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuurwaarden:

- het plangebied is gelegen op een afstand van circa 850 meter tot een gebied behorende tot Natuur Netwerk Nederland. Door de bouw van de woning wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist;
- flora en fauna: t.b.v. het onderliggend initiatief is een QuickScan Flora en Fauna uitgevoerd. Hierin wordt o.a. geconcludeerd dat:
 - o in het plangebied geen beschermde natuur voorkomt;
 - o het plangebied aan een bosgebied grenst dat behoort tot het Natuurnetwerk Brabant. Met de beoogde realisatie van de landschappelijke ingepaste bio- woning worden de wezenlijke waarde van het aangrenzende NNB bosgebied niet aangetast;
- groennorm: tijdens de collegevergadering 5 september 2017 heeft het college besloten om af te wijken van het gemeentelijk beleid (=75m² openbaar groen per nieuwe woning). De reden voor de afwijking is dat de directe omgeving van het 'keske' groen wordt ingepast met een haag en bloemrijke struiken. Dit gebied is openbaar en heeft een oppervlak van circa 35 m².

Stedenbouw:

De woning wordt in bio-ecologische stijl gebouwd om dit groene aspect van de omgeving te accentueren. T.b.v. de inpassing van het nabij gelegen keske wordt de woning wat verder op het perceel geplaatst.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017’ vastgesteld. Uitgangspunt is dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. In de parkeerbeleidsnota Gemert- Bakel (2017) is opgenomen dat voor alle nieuwbouwwoningen in de gemeente er 2,2 parkeerplaatsen opgenomen dienen te worden. Met betrekking tot het initiatief is het mogelijk om voldoende parkeerplaatsen te realiseren op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm;
- verkeersintensiteit: toename verkeer: door de kleinschalige omvang van het initiatief zal er een beperkte toename van verkeer zijn. Het plangebied wordt ontsloten door de Handelseweg. Deze weg kan de toename van verkeer goed aan.

Water: het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2000 m². Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden zijn bestaan uit ondergrondse (grindkoffer, kratten, waterdoorlatende bestrating) en bovengrondse infiltratievoorzieningen (infiltratiegreppel, wadi). De definitieve uitwerking van het infiltratiesysteem wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de bouwaanvraag. Voor afvalwater wordt aangesloten op de bestaande openbare riolering. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

3.3.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar wordt overeenkomst gesloten voor het waarborgen van de financiële compensatie ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Informeren van de buurt: het plangebied wordt omsloten (linker- en achterzijde) met bossen. Aan de rechterzijde wonen de initiatiefnemers zelf.

3.4 Hooieeuwsels ongenummerd in Bakel (ontwikkellocatie)

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

Op 27 maart 2017 heeft de gemeente een reststrook aan de Hooieeuwsels verkocht aan een bedrijfseigenaar van het aangrenzende perceel. Daarbij is de afspraak gemaakt dat in een volgende herziening van het bestemmingsplan de bestemming zou worden gewijzigd van 'Groen' naar 'Bedrijf'.

- **Plangebied**

Het plangebied betreft een strook grond, gelegen aan de Hooieeuwsels in Bakel, kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummer 2742, met een omvang van $\pm 225\text{m}^2$.



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 17 januari 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de reststrook aan de eigenaar van de aangrenzende grond. Daarnaast is besloten dat de bestemming gewijzigd wordt van 'Groen' naar 'Bedrijf'.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: niet van toepassing.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)/ Verordening ruimte 2014: de verkoop van de reststrook leidt niet tot een toename van het woningbouwaantal en er is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Het gaat om zeer beperkte en kleinschalige aanpassing van de vigerende bestemmingsplan. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Herziening bedrijventerrein Bolle Akker 2013' is de reststrook bestemd als 'Groen'. In het onderliggende plan wordt de bestemming gewijzigd naar 'Bedrijf'. Tevens wordt het bouwblok daarop aangepast.

Welstandszone: niet van toepassing.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Flora en Fauna: bij het eventueel rooien van de beplanting dient de Wet natuurbescherming worden gerespecteerd.

Milieuaspecten:

- externe veiligheid: onderhavige ontwikkeling leidt niet tot een toename van de personendichtheden. Het aspect externe veiligheid staat de uitvoerbaarheid van het onderhavige bestemmingsplan niet in de weg;
- geluid: met het onderhavige ontwikkeling worden er geen nieuwe bouwtitels voor geluidgevoelige functies gecreëerd. Er is geen sprake van strijdigheid met de Wet geluidhinder;

- geur: de reststrook behoort bij een bedrijfsbestemming. Ook de omliggende kavels zijn bedrijven. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht;
- luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project;
- milieuzonering: de reststrook behoort bij een bedrijfsbestemming. Ook de omliggende kavels zijn bedrijven. Hierdoor worden er geen belemmeringen verwacht.

Stedenbouw: omdat de reststrook volledig is ingeklemd tussen andere bedrijfspercelen heeft zij géén toegevoegde waarde voor het openbaar gebied. Daarnaast is de reststrook niet bereikbaar voor regulier beheer. Het toevoegen van de reststrook aan het bedrijfsperceel is dan ook een logische keuze.

3.5.4 Financiële- en maatschappelijk haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: de Grondexploitatiewet is niet van toepassing.

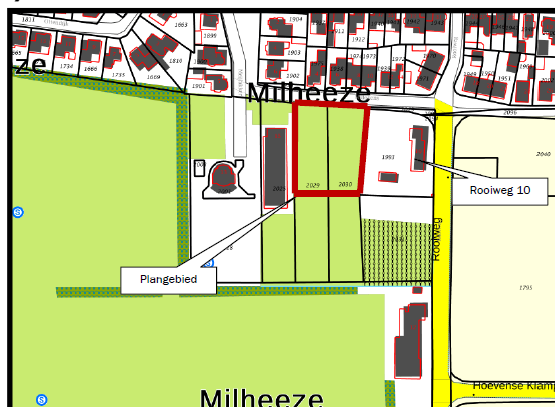
Maatschappelijke haalbaarheid: er vindt momenteel geen bouwontwikkeling plaats. De omgeving zal over de wijziging van de bestemming worden geïnformeerd door middel van de publicatie in het Gemerts Nieuwsblad (en de Staatscourant) voorafgaand aan de zienswijze termijn van het ontwerp van het bestemmingsplan

3.5 Millekens ongen. in Milheeze (ontwikkellocatie)

3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel Millekens ongen. te Milheeze één woning te realiseren. Het perceel is momenteel in gebruik als weiland. Omdat het toevoegen van een woning binnen de bestemming 'agrarisch' van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk is, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied maakt deel uit van de kern Milheeze en is kadastraal bekend staat als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 2029 en 2030. Aan de westzijde van het plangebied zijn de accommodatie van Handboogvereniging Sint Willibrordus en de velden van de tennisvereniging gelegen.

3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 15 november 2016 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het principeverzoek om op het bovengenoemde perceel een vrijstaande levensloopbestendige woning te realiseren.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de kleinschalige herontwikkeling voorziet in de woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. Onderhavig plan is niet strijdig met het beleid op nationaal niveau.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied is o.a. aangeduid als 'Structuurvisie - gebied Kernen in het landelijk gebied'. Hierbij gaat inbreiding voor uitbreiding en is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde (versterking van het eigen karakter van de kern en de relatie met het landschap). Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de provinciale structuurvisie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is o.a. aangeduid als als 'Besluitvlak Structuur - Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. De Verordening ruimte 2014 geeft een aantal regels ten aanzien van wonen binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie verwacht van gemeenten dat zij rekening houden met de afspraken zoals die zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg m.b.t. het aantal niet te bouwen woningen en doelgroep voor wie wordt gebouwd. deze toelichting). De bouw van de woning past binnen de door de gemeente Gemert-Bakel opgestelde afspraken met betrekking tot de woningbouw. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de Verordening ruimte.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: de planlocatie is gelegen binnen de zone 'zoekgebied woonfuncties'. Binnen deze zone is de beoogde ontwikkeling mogelijk. De gemeente stimuleert levensloopbestendig bouwen. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogramma: het plan past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Woonvisie: uit de bevolkingsprognose blijkt een vergrijzing van de bevolking. Onderliggend plan omvat de realisatie van een vrijstaande levensloopbestendige woning. Het plan past binnen de gemeentelijke woonvisie.

Regeling kavelsplitsing en incidentele woningbouw: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de nieuwe regeling ‘kavelsplitsing en incidentele woningbouw’ vastgesteld. Het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals omschrijven in de regeling.

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” is het perceel bestemd als ‘Agrarisch’ met de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 3’ en ‘Waarde – Archeologie 4’. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduiding ‘luchtvaartverkeerzone -ke zonering’ Omdat het toevoegen van een woning in strijd is met het geldende bestemming is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied beschikt over de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 4’. Dit betekent dat bij bouwwerkzaamheden groter dan 500m² én dieper dan 0,4m¹ een archeologisch vooronderzoek nodig is. Het totale plangebied dient te worden onderzocht door middel van een proefsleuvenonderzoek. Een Programma van Eisen is opgesteld waaraan het onderzoek dient te voldoen. Hierin is ook een doorstart naar het opgraven opgenomen.

Cultuurhistorie: volgens de kaartlagen historische bebouwing en historisch landschap van de gemeentelijke Erfgoedkaart is het plangebied gelegen binnen de landschapszone ‘occupatiezone’, zandwelvingen en oude akkercomplexen. Verder is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorische hoofdstructuur Peelland (Bakel-Milheeze). Met het ontwerp van de nieuw op te richten woning (langgevelboerderij) wordt aangesloten bij het cultuurhistorisch waardevolle karakter van de omgeving. Onderhavige ontwikkeling tast de instandhouding van de cultuurhistorische waarden van het gebied niet aan en doet geen afbreuk aan de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van het plangebied zijn momenteel de bedrijfsactiviteiten van de handboogvereniging, tennisvereniging en de voetbalvereniging aanwezig. Alleen de tennisbanen liggen binnen de richtafstand van 50m voor het aspect geluid. Omdat de afstand van het bestemmingsvlak ‘wonen’ tot de tennisbanen (Meijlakker 13) ± 33 m bedraagt wordt in eerste instantie niet voldaan aan de richtafstand. Binnen het bestemmingsplan zal daarom een onderscheid worden gemaakt tussen het bestemmingsvlak ‘wonen’ en het bouwvlak waarbinnen de woning zal worden gebouwd. Daarnaast wordt in de toekomst een multifunctioneel kunstgrasveld met verlichting (pannakooi) ten zuiden van de in pandige schietbaan gerealiseerd. De afstand hiervan tot het beoogde bouwvlak voor de nieuw te bouwen woning bedraagt circa 55 meter. Er wordt dan ook voldaan aan de richtafstand voor geluid. Het voormalige veehoudersbedrijf aan De Hoevense Klamp 4 ligt op een afstand van 230m van het plangebied. Hiermee vormt het geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling;
- bodem: door Lankelma is op 31 maart 2017 een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht. Middels dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen

- aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie;
- externe veiligheid: volgens de Risicokaart bevinden zich in de directe omgeving geen risicobronnen. Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
 - geluid:
 - o wegverkeerslawaai: de wegen in de directe omgeving van de woning betreffen 30 km/uur-wegen. Hier zijn geen geluidzones van toepassing. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk;
 - o industrielawaai: op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' geldt voor de omliggende bedrijven een maximale richtafstand van 50m voor het aspect geluid. Zie hiervoor bedrijven en milieuzonering;
 - geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn drie veehouderijbedrijven gelegen: Schutsboom 5a (jongveehouderij); Schutsboom 7 (melkrundveehouderij); Heikamp 4 (varkenshouderij). De bouw van de woning vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven;
 - luchtkwaliteit: de omvang van deze bouwopgave is zo beperkt dat gesproken kan worden van een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: op basis van gegevens uit het Nationaal Georegister worden plantenwaarnemingen en waargenomen broedgevallen van vogels uit het verleden in beeld gebracht. Momenteel zijn de gronden waar de woning wordt opgericht in gebruik als weiland. Door het intensieve gebruik van het perceel (maai- en bemestingswerkzaamheden) worden ter plaatse geen beschermde planten-en diersoorten verwacht. De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming; de ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen effect op eventuele aanwezige beschermde flora en fauna. Door landschappelijke inpassing van de ontwikkeling ontstaat daarnaast een aantrekkelijke leefomgeving met rust- en verblijfplaatsen voor eventueel voorkomende soorten;
- groen het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom waar ter plaatse geen sprake is van specifieke landschappelijke kenmerken en waarden die planologisch zijn vastgelegd. De nieuwe woning wordt opgeleverd met een tuin; dit beeld past bij de aard en opzet van de woonbuurt waar het plangebied is gelegen. Aan de westzijde van het plangebied wordt een groensingel aangelegd, enerzijds ter inpassing van de woning, anderzijds ter afscherming van de naastgelegen sportvelden. Naar het zuiden toe wordt het huidige gebruik als weiland voortgezet en wordt geen extra beplanting aangebracht. Aan de gemeentelijke groennorm van 75 m² per woning wordt voldaan.

Verkeer:

- parkeernorm: op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad de Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' vastgesteld. Hiermee wordt voldaan aan de geldende parkeernorm;
- verkeersintensiteit: door de aanleg van de inrit komt de verkeersveiligheid niet in het geding. De verkeersintensiteit neemt door de bouw van de woning niet toe;
- ontsluiting: het plangebied wordt direct ontsloten op de Millekens. Ten behoeve van de woning wordt een inrit aangelegd.

Water: op basis van het gemeentelijk Watertakenplan dient voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 m² nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Er wordt een bergingsvoorziening gerealiseerd waarin $0,052^{10} \times 320^{11} = 16,6 \text{ m}^3$ kan worden geborgen. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

3.5.5 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

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

Grondexploitatieovereenkomst: de initiatiefnemer is eigenaar van het plangebied. Alle kosten en risico's van het plan (voorbereiding en uitvoering) zijn voor rekening van de eigenaar/ initiatiefnemer. Met de eigenaar is een overeenkomst gesloten

Informeren van de buurt: de gemeente heeft de initiatiefnemer aangeraden om de voorgenomen planontwikkeling te bespreken met de eigenaren van de omliggende percelen. In navolging hiervan heeft de eigenaar van het perceel de directe burens geïnformeerd (familie). De omgeving zal verder worden geïnformeerd door middel van de publicatie in het Gemerts Nieuwsblad (en de Staatscourant) voorafgaand aan de zienswijze termijn van het ontwerp van het bestemmingsplan.

10. Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich rond de 200-250 cm onder het maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) meer dan 250 cm onder het maaiveld.

11. In de beoogde situatie wordt circa 220 m² dakoppervlak gerealiseerd (woning inclusief bijgebouw). Daarnaast wordt circa 100 m² aan erfverharding aangelegd. In totaal is er sprake van een toename van verhard oppervlak van circa 320 m².

3.6 Mr. Hertsigstraat ongenummerd in De Rips (ontwikkellocatie)

3.6.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De gemeente Gemert-Bakel is voornemens de braakliggende gronden ten noorden van de multifunctionele accommodatie in De Rips te herontwikkelen voor maximaal 4 grondgebonden woningen. Omdat het binnen de geldende bestemming "Maatschappelijk" niet mogelijk is woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



- **Plangebied**

Het plangebied is gelegen in de kern van het dorp De Rips. Kadastraal zijn de gronden bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, perceelnummer 3868 ged.

3.6.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Eerder heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan om op het bovengenoemd perceel woningbouw te realiseren.

3.6.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief onder de gestelde ondergrens valt van wat in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan. Een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): het plangebied valt onder 'Kernen in het landelijk gebied'. Voor kernen in het landelijk gebied geldt dat verstedelijking moet voldoen aan strikte voorwaarden zoals het bouwen de eigen woningbehoefte met 'migratiesaldo-nul'. Daarnaast is er ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Onderliggende ontwikkeling draagt gezien de ligging in de kern van De Rips bij aan de concentratie van verstedelijking binnen de stedelijke structuur. Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 (VR2014): het plangebied is binnen de VR2014 gelegen in 'bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Onderliggende ontwikkeling betreft een inbreiding en leidt tot een kwaliteitsverbetering. Met het project wordt ingespeeld op de beleidsuitgangspunten intensivering, inbreiding en zuinig ruimtegebruik. Onderhavig project zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het ruimtelijk beeld ter plaatse. Uit het voorgaande volgt dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte 2014.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+: het woningbouwplan past binnen het regionaal woningbouwprogramma. Voorliggend planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel.

Woningbouwprogramma: het plan past *binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma*.

Woonvisie: in onderhavig plan worden maximaal vier woningen gebouwd in diverse woningtypes. In het plan is sprake van één of twee vrijstaande woningen en één of twee twee-onder-één-kapwoningen. Deze woningen zijn geschikt voor diverse doelgroepen. Het initiatief past binnen het streven van de gemeente Gemert-Bakel naar een passend woningaanbod voor iedere generatie. Het plan sluit hierdoor aan bij de visie van de gemeente Gemert-Bakel op het woonaanbod. Het planvoornemen past binnen de woonvisie 2016-2020 van de gemeente Gemert-Bakel.

Bestemmingsplan: in het bestemmingsplan “Bakel, Milheeze en De Rips” is het plangebied bestemd als ‘Maatschappelijk’ met de ‘Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone – ihcs’. Omdat het binnen deze bestemming niet mogelijk is 4 woningen toe te voegen is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstand/ beeldkwaliteit: ter plaatse van het plangebied is welstandszone 2 van toepassing. Voor het plangebied gelden geen aanvullende eisen voor de beeldkwaliteit.

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Cultuurhistorie: op de provincie Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de regio ‘Peelkern’ en het cultuurhistorisch landschap ‘Landgoederenzone in de Peel’. Onderhavige ontwikkeling is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ter verwezenlijking van de regionale ambitie. De ligging van het plangebied binnen de regio en het cultuurhistorisch landschap van provinciaal belang heeft daarom geen invloed op het initiatief.

Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de aanduiding ‘Bakel – Milheeze: de lange-termijngeschiedenis van een landschap langs een (pre)historische route’. Het initiatief ziet niet toe op een wijziging aan de cultuurhistorisch gewaardeerde routes. Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: nabij het plangebied ligt de multifunctionele accommodatie met daarin een basisschool en is een kinderdagverblijf. Ten aanzien van deze functies kan niet worden voldaan aan de richtafstand voor het maatgevend aspect geluid. Naar aanleiding hiervan is door De Roever Omgevingsadvies in mei 2017 een nader akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Hierin is geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat en dat er geen sprake is van een belemmering voor de basisschool en het kinderdagverblijf. Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor het planvoornemen;
- bodem: De Roever Omgevingsadvies heeft in juni 2017 een verkennend bodemonderzoek en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek kan worden uitgegaan van een onverdachte locatie. Uit het actualiserend verkennend bodemonderzoek zijn zintuigelijk geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Daarnaast is geen asbestverdacht materiaal en is geen verhoogde parameter lood aangetroffen. Wel is besloten een verkennend asbestonderzoek uit te voeren. Hierbij is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen of aangetoond. Op basis van het onderzoek bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek wordt niet zinvol geacht. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het initiatief;
- externe veiligheid:

- inrichtingen en externe veiligheid: de dichtstbijzijnde inrichting Bevi-inrichting is gelegen aan de Eijermijndreef 1 op een afstand van circa 1,2 kilometer. Het betreft een inrichting met een bovengrondse propaantank. Het plangebied is op zeer ruime afstand van het de inrichting gelegen, waardoor de inrichting geen risico vormt voor het planvoornemen. Het aspect inrichtingen en externe veiligheid is geen belemmering voor het planvoornemen;
- transport en externe veiligheid: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen;
- buisleidingen en externe veiligheid: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die een risico vormen voor het planvoornemen. Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen risico voor het planvoornemen;
- geluid:
 - wegverkeerslawaaï: het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Ripsestraat, waar een snelheidsregime van 50 km/u geldt. Door De Roever Omgevingsadvies is in mei 2017 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB kan worden voldaan. Er hoeft geen hogere waarde procedure worden gevolgd. Een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is ook niet noodzakelijk. Het aspect wegverkeerslawaaï is geen belemmering voor het initiatief;
- luchtkwaliteit: onderhavige ontwikkeling draagt in niet in betekenende mate (NIBM) bij aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor onderhavige ontwikkeling is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

Natuurwaarden:

- flora en fauna: onderliggende ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, waardoor wordt voldaan aan de vereisten hieromtrent uit de Wet natuurbescherming;
- natuur: onderhavige ontwikkeling heeft geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden. Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

Verkeer:

- parkeren: ten aanzien van deze woningen kan gesteld worden dat voor 5 vrijstaande woningen in een weinig stedelijke omgeving op een locatie gelegen in de rest bebouwde kom een parkeernorm geldt van 2,2 parkeerplaatsen. Voor twee-onder-één-kapwoningen geldt een parkeerbehoefte van 2,1 parkeerplaatsen per woning. In totaal komt dit neer op een parkeerbehoefte voortkomend uit de ontwikkeling van vijf woningen van 11 parkeerplaatsen. Aan deze parkeerbehoefte wordt voldaan op eigen terrein;
- verkeerbewegingen: voor een vrijstaande woning dient rekening te worden gehouden met een verkeersgeneratie van 8,6 extra verkeersbewegingen per dag over de Meester Hertsigstraat. Voor de vier te realiseren twee-onder-één-kapwoningen dient in een weinig stedelijke omgeving in de rest bebouwde kom uitgegaan te worden van 8,2 extra verkeersbewegingen per woning per dag. In totaal dient rekening te worden gehouden met 42 extra verkeersbewegingen per dag. De Meester Hertsigstraat heeft voldoende capaciteit om de extra verkeersbewegingen die ontstaan door het planologisch toevoegen van vijf woningen te kunnen verwerken.

Water: het plangebied heeft een oppervlakte kleiner dan 2.000 m² waardoor het niet noodzakelijk is een voorziening in het kader van waterberging te treffen. Het hemelwater en afvalwater zal gescheiden worden aangeboden. Bovendien wordt er geen gebruik gemaakt van uitlogende of schadelijke bouwmaterialen. Hierdoor heeft de ontwikkeling geen gevolgen voor de waterhuishouding en zijn geen mitigerende maatregelen, zoals een retentievoorziening, noodzakelijk. Het aspect water is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

Kabels en leidingen:

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen kabels of leidingen gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen. Het aspect kabels en leidingen is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

3.6.5 Maatschappelijke haalbaarheid

De gronden binnen het plangebied zijn eigendom van de gemeente. De gemeente zal de bouw kavels uitgeven. De haalbaarheid van het plan is hiermee gewaarborgd. In navolging hiervan is in de week van 25 september een bijeenkomst voor de buurt georganiseerd.

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

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

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

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

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

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

5.2 Planschade

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

Het voorontwerp van het bestemmingsplan is eerder naar diverse medeoverheden opgestuurd ten behoeve van het vooroverleg. Daarbij zijn door de provincie Noord-Brabant zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

- Burgemeester Wijtvetlaan 2 in De Rips: een passende kwaliteitsverbetering van het landschap ontbreekt. Geadviseerd wordt om inrichtingsplan uit te werken en deze te borgen in de planregels of om een passende bijdrage in een ‘groenfonds’ te storten. De gevraagde aanpassingen zijn inmiddels verwerkt in het ontwerp van het bestemmingsplan, waarbij voor de Burgemeester Wijtvetlaan 2 in De Rips wordt gekozen voor een bijdrage in het ‘groenfonds’;
- Handelseweg 104 in Handel: geadviseerd wordt om de realisatie van een bio-ecologische woning in de planregels te verankeren en om de aanduiding voor de herbegrenzing op te nemen op de verbeelding. Het bestemmingsplan is hierop aangepast.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan partiële herziening “Gemert Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2017”, heeft vanaf 9 oktober 2017 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

P.M.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.M.