

Toelichting

Bestemmingsplan: partiële herziening “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021”

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	18
HOOFDSTUK 3. ONTWIKKELINGEN.....	19
3.1 BOSKANT 41 – 43 HANDEL (ONTWIKKELLOCATIE).....	19
3.1.1 PLANBESCHRIJVING	19
3.1.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	19
3.1.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	19
3.1.4 UITVOERBAARHEID	20
3.1.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.2 BURG. VD. WILDENBERGLAAN 36 DE RIPS (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 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.3 GROESKUILENSTRAAT 83 GEMERT (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 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.4 OUDE RIPS ONG. DE RIPS GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE)	29
3.4.1 PLANBESCHRIJVING	29
3.4.2 BESLUIT COLLEGE GEMEENTE GEMERT-BAKEL	29
3.4.3 RUIMTELIJKE ONDERBOUWING	29
3.4.4 UITVOERBAARHEID	30
3.4.5 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.5 PREDIKANT SWILDENSTRAAT – VICARIS V.D. ASDONCKSTRAAT GEMERT (ONTWIKKELLOCATIE).....	32
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 MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
3.6 SPRENKSTRAAT – HEMELSTRAAT ONG. DE MORTEL (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	FOUT! BLADWIJZER NIET GEDEFINIEERD.
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	44
6.4 VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN	44

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

De afgelopen periode zijn in het stedelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel een aantal ruimtelijke ontwikkelingen opgestart en gebundeld in het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, herziening oktober 2021”. Het gaat hierbij om de volgende (plan)ontwikkelingen:

	Adres	Soort plan	Planbeschrijving
1.	Boskant 41 - 43 Handel	Ontwikkellocatie	Wijzigen bestemming ‘groen’ naar ‘wonen’ t.b.v. gebruik als tuin (zonder uitbreiding bouwvlak).
2.	Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips	Ontwikkellocatie	Bedrijfsbestemming wijzigen naar wonen t.b.v. herbouw woning
3.	Groeskuilenstraat 83 Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 1 woning
4.	Oude Rips ong. De Rips	Ontwikkellocatie	Toevoegen 5 woningen
5.	Predikant Swildenstraat - Vic. Vd. Asdockstraat ong. Gemert	Ontwikkellocatie	Toevoegen 8 woningen
6.	Sprenkstraat - Hemelstraat ong. De Mortel	Ontwikkellocatie	Herdefiniëren rooilijn bungalow + toevoegen 2 woningen

1.2 Planopzet

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

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

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

Hoofdstuk 2. Algemene beleidskaders en benodigde onderzoeken

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

2.1 Ruimtelijke onderbouwing

BELEIDSKADER

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

Nationaal beleid

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

De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijkswaarswegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.



In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd. In de structuurvisie worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Structuurvisie Buisleidingen 2012 – 2035

Deze structuurvisie is een nadere uitwerking van het nationale belang zoals is opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte die de Rijksoverheid (SVIR) heeft uitgebracht in het kader van de actualisatie decentralisatie van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Daarin is bepaald dat het netwerk aan buisleidingen essentieel is voor de energievoorziening en voor het veilig vervoeren van gevaarlijke stoffen. Borgen van ruimte voor buisleidingen voor transport van (gevaarlijke) stoffen is daarvoor een belangrijke randvoorwaarde. De nationale belangen die het Rijk in die Structuurvisie vastlegt, zijn geborgd via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Met deze structuurvisie wil het Rijk verdere duidelijkheid verschaffen aan zowel het bedrijfsleven, dat daarmee kan rekenen op goede verbindingen voor 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 deze structuurvisie vooral de borging van het beleid in de plannen van andere overheden en

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

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 te worden gehouden met het Barro en de bijbehorende regeling.

Nationaal milieubeleidsplan -4 (NMP-4)

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

Wet ruimtelijke ordening²

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 ernaar gestreefd de regeldruk te ontlasten. De Wabo zorgt voor een betere en snellere dienstverlening van de overheid aan burger en bedrijven d.m.v. een integrale en doelmatige manier van werken. Met de invoering van de Wabo zijn namelijk 26 vergunningen en 1600 formulieren ondergebracht in één vergunning, de zogenoemde omgevingsvergunning. Zo hebben burgers en ondernemers nog maar te maken met één vergunning, één loket, één besluit en één procedure. Bovendien kan de aanvraag digitaal worden ingediend via Omgevingsloket online. In het onderliggende bestemmingsplan zijn de voorschriften afgestemd op de Wabo.

Ladder duurzame verstedelijking

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

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

2. In werking getreden op 1 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 21e eeuw is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. Het water de ruimte geven, betekent dat in het landschap en in de stad ruimte gemaakt wordt om water op te slaan. Dat betekent bijvoorbeeld dat toegelaten wordt dat rivieren bij hoge waterstanden gecontroleerd buiten hun oevers treden, op plekken waar daar ruimte voor is gemaakt. Daarmee worden problemen in andere, lager gelegen gebieden voorkomen. De waterbeheerders hebben samen gekozen voor een strategie, die uitgaat van het principe dat een overvloed aan water wordt opgevangen waar deze ontstaat. Dat betekent dat het water niet meer zo snel mogelijk afgevoerd wordt, maar dat het water zo lang mogelijk wordt vastgehouden onder andere in de bodem. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen de waterbeheerders het in gebieden die daarvoor zijn uitgekozen. Door het water zo lang mogelijk vast te houden wordt tevens verdroging voorkomen. Pas als het niet anders kan, wordt het water afgevoerd.

Wet natuurbescherming (Wnb)

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

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en

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

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

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO)⁴

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

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

Omgevingsvisie Brabant

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

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

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 25 oktober 2019 de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld (geconsolideerd 8 december 2020), vooruitlopend op de Omgevingswet. Deze wet vervangt 26 wetten en verschillende regelsystemen op nationaal niveau. Vanwege de Omgevingswet moet ook de provincie haar regelsysteem aanpassen. Deze verordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Regionaal beleid

Regionaal woningbouwprogramma

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

SUBREGIO DE PEEL E.O.							
CAPACITEITSINDICATIE MIDDELLANGE TERMIJN 2016 t/m 2025	opgave	plus	=	totale capaciteit in plannen ¹⁾	waarvan harde capaciteit ¹⁾	indicator totale plancapaciteit ⁴⁾	indicator harde plancapaciteit ⁴⁾
	prognose 2014 ¹⁾	verwachte sloop ²⁾	benodigde capaciteit			<100%	<<100%
DE PEEL E.O.	6.495	910	7.405	5.295	2.900	72%	38%
GEMEENTEN							
ASTEN	915	30	945	830	185	88%	20%
CRANENDONCK	700	60	760	540	330	71%	43%
DE RIJSE	1.000	200	1.200	955	645	76%	41%
GEMERT-BAKEL	1.215	210	1.425	705	215	56%	22%
HEERLE-LENDE	510	90	600	670	385	112%	64%
LAARBEK	1.110	140	1.250	785	685	63%	55%
SOMEREN	955	100	1.055	720	335	68%	32%

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

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

Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt dat de benodigde capaciteit aan nieuwe woningen geschat wordt op 1.425 woningen tot aan 2026. Ten aanzien van het aantal woningbouwontwikkelingen dat gepland staat, blijkt dat maar 315 woningen zijn opgenomen

binnen de harde plancapaciteit van de gemeente. Dit betekent dat maar 22% van het benodigde aantal woningen onderdeel is van een vastgesteld ruimtelijk plan op grond waarvan een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden verleend. Op basis van deze cijfers kan gesteld worden dat er voldoende zachte plancapaciteit bestaat die omgezet kan worden in harde plancapaciteit.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+⁵

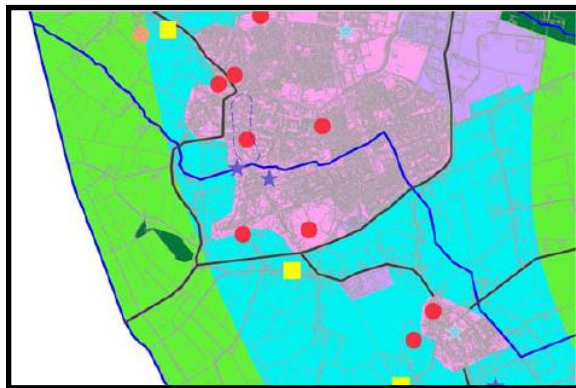
De Structuurvisie+ is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De gemeente streeft middels deze structuurvisie naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Met betrekking tot woningbouw en maatschappelijke ontwikkelingen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

Visie Bedrijven(terreinen)

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

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020⁶

De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2016 - 2026 is de opgave momenteel 1.425 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:



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

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

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 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
- woonwagenvoortzettingen

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 zijn:

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

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. De toekomst zal uitwijzen of de plancapaciteit c.q. de woningbouwplannen bijgesteld moeten worden. De komende periode wordt gevolgd

hoe theorie en praktijk zich tot elkaar verhouden en vindt zo nodig bijstelling plaats van planning en programmering.

Huishouden: in relatie tot arbeidsmigranten

Uit de begripsomschrijving van de bestemmingsplannen die de gemeente Gemert-Bakel hanteert is af te leiden dat de gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft bedoeld dat eengezinswoningen niet zijn bestemd voor het huisvesten van groepen arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten mits ze voldoen aan de definitie van een huishouden in relatie tot een eengezinswoning is wel toegestaan. Dit heeft namelijk dezelfde ruimtelijke uitstraling en aantrekkende werking van verkeer als een woning die wordt bewoond door een reguliere gezin.

Gemeentelijke afwegingskaart woningbouw⁷

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

Welstandsnota Gemert-Bakel

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

Welstandszone 3 is vrij van beoordeling door welstand.

UITVOERBAARHEID

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

Archeologie

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

- de archeologische waarden dienen zoveel mogelijk in de bodem te worden bewaard;
- archeologie dient al vroeg in het proces van de ruimtelijke ordening te worden meegenomen;
- de ‘verstoorder’ betaalt principe.

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

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

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

Cultuurhistorie

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

Groen

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

Milieuaspecten

Bodem

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

Externe veiligheid

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

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

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

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

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

Plaatsgebonden Risico (PR) en groepsrisico

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

Geluid

De mate waarin het geluid, bijvoorbeeld veroorzaakt door het wegverkeer, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh en Bgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. De Wet geluidhinder kent de volgende geluidsgevoelige bestemmingen: woningen; onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal); ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken medische kleuterdagverblijven etc.. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen. Conform de Wet Geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaai, vliegtuiglawaai en/of spoorweglawaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

Luchtkwaliteit

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

onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen). Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3% bijdragen aan de gemiddelde jaarnorm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'. Ten behoeve In het kader van de planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van de nieuwe ontwikkeling in beeld te worden gebracht. De Wet luchtkwaliteit voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)⁸. Gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit zijn een aantal uitvoeringsregels in werking getreden. Deze uitvoeringsregels zijn vastgelegd in algemene maatregelen van bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (MR), dit betreft onder meer:

- Algemene Maatregel van Bestuur "Niet in betekenende mate" (Besluit nibm) (Stb.2007, 440);
- Ministeriële regeling: "Niet in betekenende mate" (Regeling nibm) (Stcrt. 2007, 218);
- Ministeriële regeling "Beoordeling luchtkwaliteit 2007" (Stcrt. 2007, 220).

In het Besluit nibm en de Regeling nibm zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip "niet in betekenende mate". Indien voldaan wordt aan deze regels of als aannemelijk gemaakt kan worden dat het geplande project nibm bijdraagt kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze nibm (< 3 %) bijdragen indien (voorschrift 3A.2): "een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat.

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

Milieuzonering en bedrijven

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

Verkeer

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

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

Water

Waterbeleid

Door klimaatverandering wordt het steeds belangrijker om de omgeving klimaat adaptief in te richten. Dat betekent onder meer dat we in staat moeten zijn om extreme neerslaghoeveelheden te verwerken. Het is vanuit economisch oogpunt niet haalbaar om deze doelstelling (alleen) te behalen door het ondergrondse systeem te verzwaken. De aanleg van waterberging op eigen terrein ontlast de regenwatervoorziening op openbaar terrein en levert een bijdrage aan het verminderen van wateroverlast. Daarom wordt in dit plan de aanleg van waterberging bij nieuwe ontwikkelingen voorgeschreven. Een toetst op het watersysteem met een bui 09, een bui 10 + 10 % en een extreme bui is tevens een vereiste om te beoordelen waar de risico's binnen de ontwikkeling zijn en of deze acceptabel zijn.

Planregels:

○ *Specifieke gebruiksregels waterberging*

Met deze regel wordt gewaarborgd dat bij nieuwbouw of sloop en herbouw wordt voorzien in de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging. De waterbergingseis heeft de vorm van een voorwaardelijke gebruiksregel. Bij uitspraak van 28 september 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2540) heeft de Raad van State bevestigd dat een voorwaardelijke gebruiksregel kan worden gebruikt om waterberging af te dwingen. Het voordeel ten opzichte van een voorwaardelijke bouwregel is dat de gemeente met de voorwaardelijke gebruiksregel ook handhavend kan optreden als de waterberging op een gegeven moment wordt verwijderd of in de praktijk niet goed meer functioneert. Een voorwaardelijke gebruiksregel is overigens ook een toetsingsgrond voor het verlenen van een omgevingsvergunning bouwen. Een bouwaanvraag waarin geen waterberging is opgenomen, zal dus moeten worden geweigerd. Een waterbergingsnorm van 60 liter per m² verhard oppervlak is niet ongebruikelijk en is – gelet op de klimaatverandering – noodzakelijk om wateroverlast nu en in de toekomst te voorkomen. Bovendien sluit de gemeente met deze norm aan op de waterbergingsnorm die het waterschap (voor grotere ontwikkelingen) hanteert in de Keur. Bij de berekening van het verhard oppervlak waarvoor moet worden gecompenseerd, geldt dat verhard oppervlak dat voorheen aanwezig was niet in mindering mag worden gebracht op de waterbergingsnorm.

Een voorbeeld: een gebouw op een perceel dat voorheen een oppervlak inname van 80 m², neemt na sloop en herbouw een oppervlakte in van 100 m². Het is dan niet zo dat een initiatiefnemer alleen moet compenseren voor de toename van 20 m². Er moet in dat geval worden voorzien in een waterberging met een capaciteit van 60 liter per m² x 100 m² = 6.000 liter (=6 m³). Tot maximaal 30 m² verhard oppervlak mag waterberging op flexibele wijze worden gerealiseerd, bijvoorbeeld door regenwater op het gazon te laten lopen. Het is overigens wel van belang dat de waterberging bij een volgende bui opnieuw beschikbaar is. Dit betekent dat de berging langzaam (binnen een tot twee dagen) leeg moet zakken. Dit kan door de berging als infiltratievoorziening in te richten. Als infiltratie in de bodem niet mogelijk is, moet gezorgd worden voor vertraagde afvoer naar oppervlaktewater of naar de riolering. De verplichting om waterberging aan te leggen en te onderhouden geldt alleen bij wijziging van het gebruik, bijvoorbeeld door grote(re) verbouwingen. Voor bestaand gebruik geldt deze regel niet, vanwege het standaard gebruiksovergangsrecht in het bestemmingsplan.

○ *Afwijken van de gebruiksregels*

In principe is de initiatiefnemer verplicht om te voldoen aan bovengenoemd artikel. Bij uitbreidingen (buiten het huidige stedelijk gebied) is er in basis voldoende ruimte om binnen het plangebied waterberging te realiseren. Bij inbreidingen (binnen stedelijk

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

Waterbergingsfonds

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

Water(toets) (conform het waterschap)

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

Voor Hydrologisch neutraal ontwikkelen gelden de volgende regels:

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

$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{Toename verhard oppervlak (m}^2\text{)} * \text{Gevoeligheidsfactor} * 0,06^{1,1} \text{ (in m).}$
--

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

2.2 Financiële- en maatschappelijke haalbaarheid

Financiële haalbaarheid

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

Maatschappelijke haalbaarheid

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

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

Hoofdstuk 3. Ontwikkelingen

3.1 Boskant 41 – 43 Handel (ontwikkellocatie)

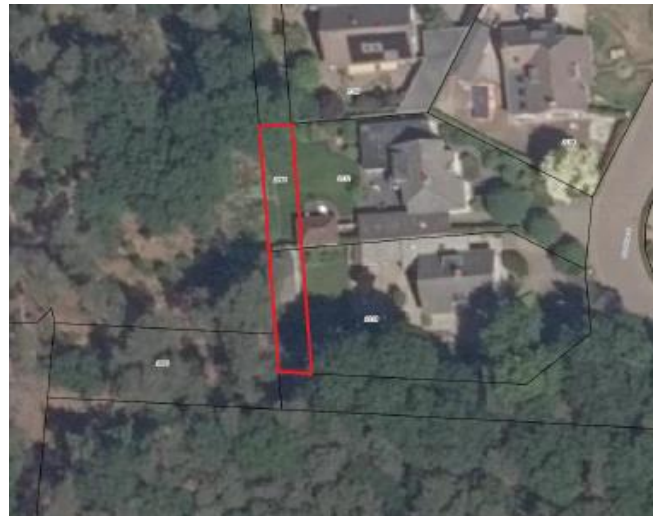
3.1.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De afgelopen periode zijn door de gemeente 2 reststroken verkocht aan bewoners. De verkochte stroken zijn van beperkte betekenis voor de bestaande groen- en/ of verkeersstructuur. Bij de verkoop is overeengekomen dat de gemeente voor een passende herbestemming zorgt. Ten behoeve hiervan is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Beide (rest)stroken zijn gelegen aan de achterzijde van de woningen aan de Boskant 41 en 43 in Handel en staan kadastraal bekend staan als gemeente Gemert, sectie B, perceelnummers 2664 en 2668 (gedeeltelijk).



3.1.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 6 maart 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de verkoop van de aangrenzende groenstrook bij Boskant 41 in Handel. Daarnaast heeft het college op 14 september 2020 ingestemd met de verkoop van de aangrenzende groenstrook bij Boskant 43 in Handel. Bij beide besluiten is de toezegging gedaan dat de bestemming door de gemeente zou worden gewijzigd.

3.1.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

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

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): binnen de structurenkaart zijn beide (rest)stroken gelegen binnen de hoofdzone ‘Kerngebied groenblauw’. Het kerngebied groenblauw bestaat uit de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en kreken.

Omgevingsvisie Brabant: op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Hierbij heeft de provincie ambities welke betrekking hebben op energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Met deze ambities werkt de gemeente aan onder andere veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. Om te werken aan een slimme netwerkstad, wordt gericht op zorgvuldig ruimtegebruik. In dit geval wordt het bestemmingsvlak ‘Wonen’ uitgebreid aan de achterzijde van de bestaande woningen aan de Boskant 41 en 43. Hierbij zullen geen woningbouwmogelijkheden worden toegevoegd. De percelen welke toegevoegd zullen worden aan het bestemmingsvlak ‘Wonen’ zijn in de

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening zijn beide (rest)stroken aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021: beide (rest)stroken zijn aangeduid als 'primair-woon en leefgebied'. Binnen dit gebied is een menging van bedrijvigheid uit de agrarische sector, recreatie, wonen en niet-agrarische bedrijvigheid gewenst. Het plangebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'. De beoogde woonfunctie werkt niet belemmerend voor de omliggende bedrijven en past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+.

Bestemmingsplan: voor het plangebied is het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Handel, De Mortel en Elsendorp' (vastgesteld 01-07-2013) vigerend. Conform het bestemmingsplan rust er op het plangebied de enkelbestemming Groen en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

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

Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

3.1.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

Archeologie: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. In voorgenomen ontwikkeling worden geen bouwwerken gerealiseerd of andersoortige werkzaamheden uitgevoerd, waardoor bodemverstoring kan optreden. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

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

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

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

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: op basis van onderstaande tabel wordt geconcludeerd dat aan alle minimum richtafstanden kan worden voldaan en het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt:

Adres	Soort bedrijf	Milieu-cat.	Minimum-afstand	Werkelijke afstand	Voldaan
Ossenkapelweg 2	Voetbalvereniging	3.1	50 meter	145 meter	Ja
Haveltweg 1	Tennisvereniging	3.1	50 meter	260 meter	Ja

- bodem: beide (rest)stroken zijn voor lange tijd in gebruik geweest als bos en de huidige situatie is bestemd als groenbestemming. Gelet op dat gebruik en het feit dat er geen

nadere historische informatie/aanwijzingen zijn op een eerder andersoortig gebruik ter plaatse, wordt geconstateerd dat er geen reden aan te nemen is dat de voorgenomen bestemmingswijziging op dit aspect niet uitvoerbaar is;

- externe veiligheid: omdat geen kwetsbare objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt;
- geluid: omdat geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden toegevoegd, wordt geconstateerd dat het aspect geluid geen beperking vormt;
- geur: omdat enkel sprake is van de uitbreiding van het bestemmingsvlak 'Wonen' (en er dus geen geurgevoelig objecten worden toegevoegd) en er in de omgeving geen veehouderijen aanwezig zijn wordt geconcludeerd dat geur geen belemmering vormt;
- luchtkwaliteit: gezien de geringe omvang kan het project gezien worden als een NIBM-project.

Stedenbouw: beide reststroken beschikken momenteel over de bestemming 'groen' en zullen gewijzigd worden naar 'wonen'. Hierdoor gaat het perceeldeel onderdeel uitmaken van het erf bij de woning. Aangezien het stedenbouwkundig niet wenselijk is om een vergroting van het hoofdgebouw mogelijk te maken, is een aanpassing van het bouwvlak niet aan de orde.

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

Water: er is sprake van een mogelijke toename in verhard oppervlak van maximaal 178 m² wanneer de gronden volledig verhard en/of bebouwd worden. Conform de waterbergingsnorm van de gemeente dient er dus een bergings- of infiltratievoorziening van 10,68 m³ aangelegd te worden ingeval de bij de woonbestemming betrokken gronden verhard worden om het hemelwater op eigen terrein te kunnen laten infiltreren.

3.2 Burg. Vd. Wildenberglaan 36 De Rips (ontwikkellocatie)

3.2.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft zijn bedrijf beëindigd en is voornemens om de bestaande bedrijfsbebouwing incl. de inpandige bedrijfswoning te slopen t.b.v. de realisatie van een nieuwe woning met 190 m² aan bijbehorend bouwwerk op het perceel. De bestemming 'Bedrijf' dient daarvoor te worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'.

- **Plangebied**

De planontwikkeling is gelegen aan de rand van de kern De Rips aan de Burgemeester v.d. Wildenberglaan. De percelen waaruit het plangebied bestaat staan kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummers 3907 t/m 3909.



3.2.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 12 oktober 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders ingestemd met de terinzagelegging van het bestemmingsplan.

3.2.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling ziet op vervangende nieuwbouw en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SRVO): hierin is het plangebied aangeduid als 'kernen in het landelijk gebied'. Het initiatief voorziet in het vervangen van een bestaande woning en zorgt niet voor verdere verstedelijking. Het plan voldoet hiermee aan de SRVO.

Omgevingsvisie Brabant: de planontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De Omgevingsvisie bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als 'stedelijk gebied', 'landelijke kern'. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 - 2021: het plangebied is gelegen binnen de zone 'bedrijventerrein'. De beoogde woonfunctie werkt niet belemmerend voor de omliggende bedrijven en past daarmee binnen het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie+.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is de planlocatie bestemd als enkelbestemming 'Bedrijf – B' met een bouwvlak en functieaanduiding 'opslag' en de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

3.2.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel is het plangebied gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde; het plangebied van de bestaande bebouwing is aangewezen als een gebied zonder archeologische waarde.

Cultuurhistorie: volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorisch waardevolle regio Peelkern. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen landgoederenzone in de Peel. Door de ontwikkeling worden de cultuurhistorische waarden niet aangetast

Flora en fauna: ter plaatse van het plangebied is een Quick scan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten hiervan geven geen aanleiding om direct een aanvullend flora- of faunaonderzoek uit te voeren. Geconcludeerd wordt dat de beoogde planontwikkeling geen effect op beschermde dier- en plantensoorten heeft en dat de geplande activiteiten niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming leiden.

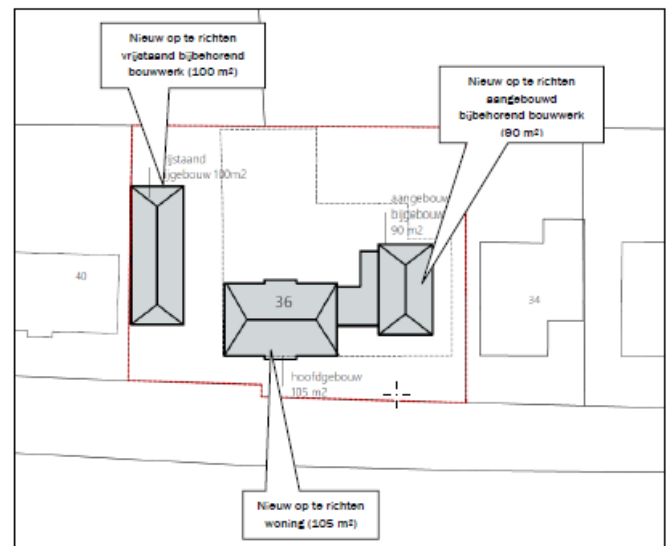
Groen: omdat geen extra woning wordt toegevoegd is de groennorm niet van toepassing.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering:
 - o Burgemeester v.d. Wildenberglaan 46a: er wordt voldaan aan de richtafstanden voor alle aspecten m.u.v. van het aspect geluid (30 m na verlaging afstand). Voor deze locatie is echter een bestemmingsprocedure opgestart voor vergroting van het bedrijf waarbij de bedrijfsinrichting en het plangebied worden gescheiden door een houtsingel in combinatie met geluidwerende voorzieningen. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied een acceptabel woon- en leefklimaat wordt gegarandeerd. Dit bestemmingsplan is inmiddels onherroepelijk. Daarnaast neemt de afstand tussen het bedrijf en het plangebied niet toe ten opzichte van de huidige situatie;
 - o Burgemeester v.d. Wildenberglaan 40: na toepassing van de toegestane verlaging geldt een minimale richtafstand van 10 m. Omdat de werkelijke afstand van de nieuwe woning tot de perceelgrens 10 m bedraagt wordt voldaan aan de richtafstand. Omdat de woningen van nr. 42 en 44 al op een kortere afstand liggen wordt het bedrijf niet belemmerd;
- bodem: er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hieruit wordt geconstateerd dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen planontwikkeling;
- externe veiligheid: binnen het plangebied en in de directe omgeving ervan bevinden zich geen risicovolle bronnen. Daarnaast ziet de planontwikkeling niet op het toevoegen van een nieuw (beperkt) kwetsbaar object.

- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: er is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidbelasting op de nieuwe woning op het plangebied te bepalen. Hierin wordt geconstateerd dat de geluidbelasting wordt overschreden. Als gevolg hiervan wordt (gelijktijdig met de bestemmingsplan procedure) een procedure hogere waarde gevoerd;
 - o industrielawaai: ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG aangehouden. Er wordt geconcludeerd dat het aspect geluid geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling vormt;
- geur: in de ruimtelijke onderbouwing wordt geconstateerd dat het aspect geur geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling vormt;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit⁹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: de initiatiefnemer is voornemens om de bestaande (bedrijfs-)bebouwing met inpandige bedrijfswoning te slopen in ruil voor de realisatie van een nieuwe woning met 190 m² aan bijbehorend bouwwerk. In de huidige situatie is sprake van een bebouwd oppervlak van circa 500 m² dit wordt in de beoogde situatie teruggebracht tot circa 300 m (zie bijgevoegde verbeelding).



Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt in de beoogde situatie ontsloten via de bestaande ontsluiting op de ventweg van de Burgemeester v.d. Wildenberglaan. Deze ventweg is gelegen binnen een 30 km-zone waardoor deze inrit op een veilige manier gebruikt kan worden;
- parkeren: de parkeernorm voor de categorie 'woning: koop, vrijstaand' bedraagt 2,2 per woning. Bij de woning worden drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd waarmee voldaan wordt aan de gemeentelijke parkeernorm;
- verkeersbewegingen: op basis van de kerncijfers voor verkeersgeneratie van het CROW is de verkeersgeneratie in de beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van de cijfers behorende bij 'matig stedelijk, rest bebouwde kom': 'woning: koop, huis, vrijstaand': 8,6 dagelijkse verkeersbewegingen per woning. Het betreft een gering aantal verkeersbewegingen; de omliggende wegen zijn qua capaciteit berekend op deze verkeersgeneratie.

Water: in de beoogde situatie is sprake van een totale oppervlakte verhard oppervlak van circa 400 m² (300 m² dakoppervlak en 100 m² erfverharding). Op basis van het gemeentelijk hemelwaterbeleid dient 60 liter waterberging per m² verhard oppervlak gerealiseerd te worden (oftewel 60 mm per m²). Dit betekent dat $0,06 \cdot 400 = 24$ m³ aan hemelwater dient te worden geborgen. In het plangebied wordt een hemelwater-

9. Indien minder dan 500 woningen worden gerealiseerd wordt de bedrage ervan als NIBM aangemerkt en is daarom geen luchtkwaliteitsonderzoek noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

bergingsvoorziening in de vorm van een zaksloot gerealiseerd waarnaar het hemelwater afkomstig van daken en erfverharding wordt afgevoerd en kan infiltreren.

26

woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'bestemmingsplan 'Woongebied Gemert 2011'. Is het perceel bestemd als 'Wonen' met een bouwvlak en een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5'. Het toevoegen van woningen is volgens de regels van het bestemmingsplan niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 3' en valt daarmee binnen een Welstandsvrije zone.

Beeldkwaliteitsplan: n.v.t.

3.3.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: de Groeskuilenstraat is, conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, aangemerkt als historische weg van hoge waarde. Het plangebied wordt van deze historische weg gescheiden door de bestaande woning Groeskuilenstraat 83. In de omgeving van het plangebied zijn verder geen objecten of structuren van historische waarde aanwezig.

Flora en fauna: er is een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Uit de QuickScan blijkt dat het plangebied mogelijk geschikt is als leefgebied voor diverse algemene en beschermde soorten. Om overtreding van de Wet natuurbescherming te voorkomen dienen een aantal maatregelen en vervolgstappen genomen te worden. Het naleven van deze voorwaarden is een verplichting vanuit de natuurbeschermingswet of zijn verankerd in de exploitatieovereenkomst.

Groen: de beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van één bouwka-vel. Dit betekent dat conform de groennorm voor één woning 75 m² extra groen gerealiseerd moet worden. Omdat hiervoor binnen het plangebied onvoldoende ruimte aanwezig is, is overeengekomen dat een bijdrage wordt gestort in het Groenfonds.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven die mogelijk hinder kunnen veroorzaken voor de woning binnen het plangebied. Andersom vormt de nieuwe woning geen beperking voor omliggende functies;
- bodem: uit onderzoek blijkt dat op basis van de beschikbare gegevens ter plaatse geen potentiële bronnen van bodemverontreiniging aanwezig zijn. Een (vervolg) verkennend bodemonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht;
- externe veiligheid: overeenkomstig de risicokaart waarin relevante risicobronnen worden getoond, vindt er in de omgeving van het plangebied geen transport plaats van

gevaarlijke stoffen. Ook bevindt het plangebied zich niet in de PR-contour 10-6 van risicovolle inrichtingen;

- geluid, wegverkeerslawaaï: hoewel er een geluidgevoelige functie (= woning) wordt gerealiseerd, bedraagt de afstand tot de Zuid-Om meer dan 250 m en wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk geacht;
- geur:
 - o de afstand tot de dichtstbijzijnde pluimveehouderij (= de Leemskuilenweg 40) bedraagt circa 870 m. Op basis van de vigerende omgevingsvergunning milieu wordt 672 kg /jaar fijn stof (PM10) per jaar uitgestoten. Deze pluimveehouderij is per 20 mei 2020 middels een wijzigingsplan omgezet naar een bedrijfsbestemming. Een pluimveehouderij is op basis van deze bestemming ter plaatse niet meer toegestaan. De omgevingsvergunning milieu is momenteel op basis van het overgangsrecht nog van toepassing. De verwachting is echter dat deze pluimveehouderij is geamoveerd voor het in gebruik nemen van de nieuwe woning aan het Laarveld 7 in Gemert;
 - o omdat in de omgeving geen andere veehouderijen aanwezig zijn, is geen toetsing van de voorgrondbelasting noodzakelijk. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3-7 OuE/ m³. Dit is lager dan de gestelde norm van maximaal 13 OuE/ m³;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit⁹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: het initiatief beoogt een bouwkaavel juridisch-planologisch mogelijk te maken. Er is nog geen concreet bouwplan. Op het bouwkaavel wordt een vrijstaande woning mogelijk gemaakt die op het Laarveld georiënteerd is met een max. goothoogte van maximaal 3,5 en een bouwhoogte van maximaal 9 m.

Verkeer:

- ontsluiting: het plangebied wordt ontsloten via bestaande infrastructuur. Het plangebied is bereikbaar via het Laarveld. Aan de oostzijde van het perceel wordt de ontsluiting gerealiseerd via een reeds bestaande inrit. Het betreft een 30 km/u woonstraat met een lage verkeersintensiteit waardoor er geen verkeersonveilige situaties ontstaan;
- een inrit gerealiseerd;
- parkeren: voor een vrijstaande koopwoning in 'rest stedelijk gebied' geldt een parkeernorm van 2,3 parkeerplaatsen per woning, inclusief 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Deze parkeerplaatsen worden op eigen terrein gerealiseerd.

Water: uitgangspunt van het gemeentelijk watertakenplan is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Voor dit plan betekent dit dat er ± 96 m² aan bebouwd oppervlak (dakvlak en verharding) aanwezig zal zijn op het perceel. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 6 m³. Het plangebied biedt voldoende ruimte en mogelijkheden om te voorzien in een passende waterberging. Met het toepassen van gras en andere waterdoorlatende materialen (zoals bijv. infiltratiekratten) heeft het hemelwater voldoende mogelijkheden ter plaatse in de bodem te infiltreren. Op dit moment ligt op deze locatie nog geen concreet inrichtingsvoorstel.

3.4 Oude Rips ong. De Rips Gemert (ontwikkellocatie)

3.4.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

In het noordwesten van de dorpskern van De Rips is aan de Oude Rips een cluster van een aantal woningen gelegen. De initiatiefnemers zijn voornemens om binnen dit cluster vijf vrijstaande woningen te realiseren.

- **Plangebied**

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie A, nummers 2955 en 4271.



3.4.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 11 februari 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

3.4.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van vijf woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro¹⁰. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Provinciaal beleid

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

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

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als ‘stedelijk gebied’, ‘landelijke kern’. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021: binnen de gemeente Gemert-Bakel is de woonbehoefte binnen de kernen Gemert en Bakel het grootst. Dit plan draagt bij aan het verbeteren van de leefomgeving en een betere afstemming van vraag en aanbod op de woningmarkt. Daarbij wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen

woningen gerealiseerd kunnen worden. Het plan past daarmee binnen de ambities van de structuurvisie.

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan 'Bakel, Milheeze en De Rips' is het perceel bestemd als 'Wonen' met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'. Omdat het toevoegen van woningen volgens de regels van het bestemmingsplan niet is toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 2'.

3.4.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: conform de beleidskaart is het plangebied gelegen binnen voorschriftcategorie 6 'gebied met een lage archeologische verwachting'. Dit betekent dat er bij bodemingrepen geen plicht tot onderzoek geldt.

Cultuurhistorie: er zijn geen cultuurhistorische bebouwing of elementen binnen het plangebied aanwezig. Met de gewenste ontwikkeling worden er geen onevenredige aanpassingen gedaan aan de huidige infrastructuur. De middelhoge cultuurhistorische waarde van de Oude Rips blijft dan ook onaangetast.

Flora en fauna: er is QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Groen: voor de planontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Uit de Groene Kaart van de gemeente Gemert-Bakel blijkt dat de bomen langs de Oude Rips waardevolle bomen betreffen. Deze bomen zijn in eigendom van Stichting Brabants Landschap en worden ook door de stichting onderhouden. Voor de situering van de inritten voor de woningen aan de Oude Rips zijn, ten aanzien van de bomen, afspraken gemaakt met Stichting Brabants Landschap. Om deze afspraken vast te leggen wordt er door de initiatiefnemer een overeenkomst aangegaan met de stichting, onder andere ten aanzien van de inritten en de bomen.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving zijn verschillende functies zoals woningen, bedrijven en voorzieningen naast elkaar aanwezig. Uit nader onderzoek blijkt echter dat kan worden voldaan aan de richtafstanden conform de VNG-publicatie;
- bodem: in het kader van onderhavige planologische procedure zijn geen nadere maatregelen noodzakelijk. Het bodemaspect vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- externe veiligheid: uit de risicokaart blijken er in de omgeving van het plangebied zich geen risicovolle inrichtingen bevinden. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ontwikkeling;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaa: voor de Ripsestraat en de Oploseweg blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Aanvullende onderzoeken worden dan ook niet noodzakelijk geacht;

- industrielawaai: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai;
- geur: in de directe omgeving van het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen gevestigd. Wel bevinden zich aan Oploseweg 2 en 9 melkrundveebedrijven. Tussen deze melkrundveebedrijven en woningen dient een vaste afstand van 50 m te worden aangehouden. De beoogde woningen zijn op een afstand van respectievelijk 146 m en 530 m van de melkveehouderijen gelegen. Uit de actuele geurkaart van de ODZOB, waarop de achtergrondbelasting in beeld is gebracht, blijkt dat de geurbelasting ter plaatse van het plangebied 3 tot 7 ouE/ m³ bedraagt. Conform de criteria in de gemeentelijke geurverordening kan worden gesproken van een goed en daarmee aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit⁹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw:

Om de gewenste woningen te kunnen realiseren zal een deel van de bestaande bebouwing gesloopt moeten worden. Daarbij worden twee woningen georiënteerd op de Oude Rips en worden de overige woningen aan de achterzijde van de woning aan Oude Rips 4 gerealiseerd. Ten aanzien van de nieuwe situatie worden een aantal 'spelregels' gehanteerd met betrekking tot de gewenste identiteit van het woongebied. Deze spelregels gaan nader in op bebouwingstypologie, bouwhoogte en nokrichting. Deze zijn verankerd op de verbeelding.

Verkeer:

- ontsluiting: de 2 nieuwe woningen (gericht op de Oude Rips) zullen bereikbaar zijn via een inrit vanaf de Oude Rips. De overige woningen worden ontsloten via nieuw aan te leggen verharding;
- parkeren: voor vrijstaande woningen binnen de bebouwde kom dient, met uitzondering van Gemert en Bakel, per woning te worden voorzien in 2 parkeerplaatsen. De beoogde opritten bij de woningen zijn voldoende lang om te voorzien in het aantal benodigde parkeerplaatsen;
- verkeersbewegingen: voor vrijstaande (koop)woningen binnen de bebouwde kom met een niet/weinig stedelijk karakter wordt uitgegaan van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Voor de vijf woningen komt dit in totaal neer op een toename van (5 * 8,6=) 43 verkeersbewegingen per etmaal. De infrastructuur aan de Oude Rips kan deze toename naar verwachting zonder problemen verwerken.

Water: uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. Er is sprake van een toename aan verhard oppervlak. Dit vraagt om een aantal inrichtingseisen om bijvoorbeeld het water vertraagd te laten afvoeren. Gezien het totale oppervlakte aan verharding nog niet duidelijk is, zal in het kader van de omgevingsvergunning voor Bouwen nader worden berekend en uitgewerkt hoe zal worden voorzien in voldoende waterberging. Door het gebruik van uitlogende materialen te verbieden en het vuilwater via het rioleringsstelsel te laten afvoeren zal sprake zijn van een zorgvuldige hydrologisch neutrale ontwikkeling.

3.5 Predikant Swildenstraat – Vicaris v.d. Asdonckstraat Gemert (ontwikkellocatie)

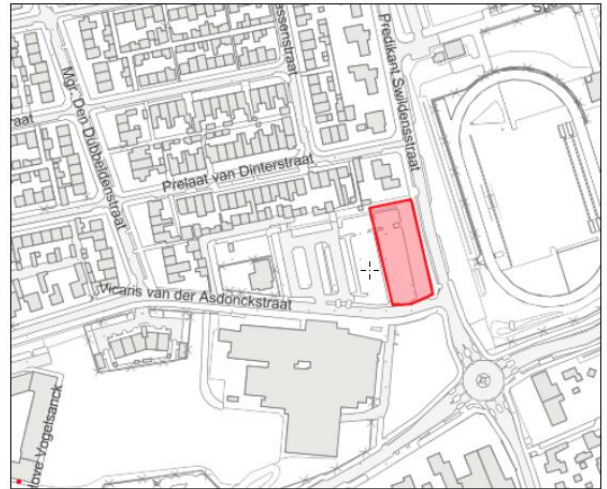
3.5.1 Planbeschrijving

- **Initiatief**

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend voor het realiseren van 8 woningen. Hiervoor is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

- **Plangebied**

Het plangebied ligt op de hoek van de Predikant Swildensstraat met de Vicaris van der Asdonckstraat en kadastraal bekend als gemeente Gemert sectie M, nummer 5022 (gedeeltelijk) en sectie K, nummer 3282 (gedeeltelijk).



3.5.2 Besluit college gemeente Gemert-Bakel

Op 23 februari 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden ingestemd met het principeverzoek.

3.5.3 Ruimtelijke onderbouwing

- **Beleid**

Landelijk beleid

Ladder duurzame verstedelijking: de planontwikkeling maakt de toevoeging van acht woningen mogelijk en wordt daarom niet beschouwd als een stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 1.1.1 lid 1 van het Bro¹⁰. Het initiatief hoeft dan ook niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

Radarverstoringsgebied: volgens de kaarten behorende bij het Rarro ligt het plangebied binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. Van de aangegeven maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

Provinciaal beleid

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

Omgevingsvisie Brabant: bij ruimtelijke ontwikkelingen ligt het accent op de herstructurering en het beheer van het bestaand (cultuurhistorisch waardevol) bebouwd en onbebouwd gebied om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De toevoeging van acht woningen past binnen de herstructureringsopgave. De beoogde ontwikkeling speelt in op een goede omgevingskwaliteit en een duurzame economie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant: binnen deze verordening is het plangebied aangeduid als ‘stedelijk gebied’, ‘landelijke kern’. Binnen het stedelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in een locatie voor wonen, werken of voorzieningen, onder de voorwaarde dat het past in de regionale afspraken en dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft.

Gemeentelijk beleid

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

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

Bestemmingsplan: in het geldende bestemmingsplan ‘bestemmingsplan ‘Woongebied Gemert 2011’ is het plangebied bestemd als ‘Verkeer-Verblijf’ met aanduiding ‘parkeerterrein’ en de bestemming ‘Groen’. Beide bestemmingen hebben een dubbelbestemming ‘Waarde – archeologie 5’. Binnen deze bestemming is de geplande bebouwing niet toegestaan. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om de gewenste bebouwing mogelijk te maken.

Welstandsnota: het plangebied ligt in ‘welstandszone 3’ en valt daarmee binnen een Welstandsvrije zone.

Beeldkwaliteitsplan: het plangebied ligt in ‘welstandszone 3’ en valt daarmee binnen een welstandsvrije zone.

3.5.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: het plangebied heeft een dubbelbestemming ‘Waarde- Archeologie 5’. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: de omgeving van de Lodderdijk is aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol gehucht. Het plangebied ligt buiten de invloedssfeer van deze zones en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden.

Flora en fauna: Tritium advies BV heeft op 27 mei 2015 een QuickScan flora en fauna uitgevoerd. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd. Daarnaast heeft in juli 2021 een nieuwe onderzoek plaatsgevonden waaruit blijkt dat er geen belemmeringen zijn met betrekking tot flora en fauna.

Groen: conform de gemeentelijke groennorm dient (8 x 75 m² =) 600 m² openbaar groen gerealiseerd te worden. Omdat de totale oppervlakte van de aangegeven maatregelen 558 m² bedraagt wordt de beoogde groennorm niet gehaald. De optionele uitbouwen worden voorzien van een groendak. Of de uitbouwen ook daadwerkelijk gewenst zijn, hangt van de kopers van de woningen af. Dat is in deze fase nog niet bekend. De verwachting is wel dat meerdere nieuwe bewoners zullen kiezen voor een verdere uitbouw van de woning, waarmee de norm dus gehaald zal worden. In de overeenkomst wordt een passage opgenomen om groen te compenseren, indien de uitbouw niet gerealiseerd wordt.

Milieuaspecten:

- bedrijven en milieuzonering: in de omgeving van de planlocatie zijn een aantal inrichtingen gelegen die voorkomen in de VNG-lijst 'Bedrijven en Milieuzonering':
 - o sportschool (Fitland): milieucategorie 2, richtafstand 30 m;
 - o overdekt zwembad (Fitland): milieucategorie 3.1, richtafstand 50 m;
 - o veldsportcomplex met verlichting: milieucategorie 3.1, richtafstand 50 m. Omdat sprake is van een gemengd gebied (= gebied met meerdere functies) kan de milieucategorie met één afstandsrap worden verlaagd naar milieucategorie 2 met een richtafstand 30 m. Alleen de bestemmingsgrens van de atletiekbaan ligt op minder dan 30 m afstand van de bestemmingsgrens van de nieuwe woningen. De verlichting en de baan zelf liggen op meer dan 30 m afstand; er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de richtafstanden;
- bodem: uit het bodemonderzoek van augustus 2021 volgen geen restricties t.a.v. bouwactiviteiten;
- externe veiligheid: uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Echter liggen deze op een zodanige afstand dat deze geen belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied;
- geluid:
 - o wegverkeerslawaai: alle omliggende wegen van het plangebied hebben een snelheidsregime 30 km/uur. Voor deze wegen geldt geen geluidzone en wordt een akoestisch onderzoek volgens de Wet geluidhinder niet noodzakelijk geacht. Het wegverkeerslawaai vormt daarom geen belemmering voor de ontwikkeling;
 - o industrielawaai: in de directe omgeving zijn geen bedrijven aanwezig die enige geluidhinder veroorzaken of waarbij rekening moet worden gehouden met een zonering vanwege het industrielawaai;
- geur: het plangebied is aangewezen als 'overige kernen'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 2 OuE/ m³. Er zijn geen veehouderijen in de directe omgeving gelegen. De voorgrondbelasting hoeft niet getoetst te worden. Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/ m³. Dit is veel lager dan de gestelde norm;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit⁹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw: het plan gaat uit van (half)vrijstaande woningen opgebouwd uit 2 bouwlagen met kap. De woningen hebben een voortuin van 3 m diep en liggen iets verder naar voren dan de bestaande woningen in de straat. De groenstrook met laanbomen aan de Predikant Swildensstraat blijft behouden. De variatie in nokrichtingen draagt bij aan het dorps karakter. De hoekwoning heeft mede door de kapvorm, een oriëntatie op zowel de Predikant Swildensstraat als op de Vicaris van der Asdonckstraat. De bouwhoogte is maximaal 11 m.

Verkeer:

- ontsluiting: de nieuwe woningen hebben de ontsluiting op de Predikant Swildensstraat en de Vicaris van der Asdonckstraat. Beide straten zijn dusdanig breed en overzichtelijk dat er geen belemmeringen zijn op het gebied van de verkeersveiligheid.
- parkeren: de norm bij nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning is 2,2 parkeerplaats per woning en voor een vrijstaande woning 2,3 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling totaal 18 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn. Per woning wordt één parkeerplek op eigen terrein gerealiseerd.

In de koopovereenkomst van 2014 tussen de gemeente en de ontwikkelaar is overeengekomen dat er ontheffing van de Nota Parkeernormen wordt verleend. Op eigen terrein worden 8 parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige 10 parkeerplaatsen worden op de grote parkeerplaats ten westen van het plangebied in gebruik genomen. Hier zit een overcapaciteit op.

Water: uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en het maximaal bebouwingspercentage is het een reële inschatting dat het totaal aan dakvlak en verharding ca. 720 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 43 m³. De waterberging wordt afgekocht. Door de gemeente is aangegeven dat uitgegaan dient te worden van een bijdrage van € 500,- per m³ waterberging die gerealiseerd moet worden.

Woonvisie en woningbouwprogramma: de woning telt mee in 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'.

Welstandsnota: het plangebied ligt in 'welstandszone 3' en valt daarmee binnen een Welstandsvrije zone.

3.6.4 Uitvoerbaarheid (artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro)

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

Archeologie: het plangebied heeft een dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5'. Hiervoor geldt een plicht tot onderzoek bij plangebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. De planontwikkeling plan overschrijdt deze grenswaarden niet.

Cultuurhistorie: de Sprenkstraat wordt als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd, omdat het van oudsher een aanloopstraat betreft. Er wordt echter geconcludeerd dat de planontwikkeling geen afbreuk doet aan deze waarde.

Flora en fauna: er is QuickScan flora en fauna uitgevoerd. Hierin wordt geconstateerd dat dit aspect geen belemmering vormt voor het vaststellen van het bestemmingsplan. Voor de gewenste herontwikkeling zal echter de bestaande coniferenhaag worden gerooid, welke als nestgelegenheid dient voor diverse vogels en verblijfplaats voor kleine zoogdieren. Deze werkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen (15 maart tot 15 juli) uitgevoerd te worden.

Groen:

- *groennorm:* conform de gemeentelijke groennorm dient per toe te voegen wooneenheid '75 m² volwaardig groen' gerealiseerd te worden. Omdat de locatie op een loopafstand van minder dan 300 m van openbaar groen met een oppervlakte van meer dan 1000 m² is gelegen, kan er conform het gemeentelijke beleid ook gekozen worden voor een bijdrage in het Groenfonds van 2 x € 14.000,- = € 28.000. De initiatiefnemer kiest in de basis voor een geldelijke bijdrage. Dit wordt in de exploitatie-overeenkomst vastgelegd;
- *compensatie:* door de aanleg van twee nieuwe inritten zullen twee straatbomen (berk en linde) gerooid moeten worden. De twee bomen worden door nieuwe aanplant gecompenseerd.

Milieuaspecten:

- *bedrijven en milieuzonering:* in de omgeving zijn de volgende bedrijven aanwezig: metaalbewerkingsbedrijf (Hemelstraat 5); garenfabriek (Hemelstraat 15); autoschadebedrijf (Hemelstraat 20) en opslag/ e-commercebedrijf (Hemelstraat 16a). De handleiding Bedrijven en Milieuzonering van de VNG uit 2009 omvat een lijst met bedrijfsactiviteiten op basis waarvan de milieucategorie kan worden bepaald en de bijbehorende richtafstanden. In een gemengde omgeving, en daarvan is hier sprake, kan de milieucategorie met één afstandsstap worden verlaagd. Opslagbedrijven kennen een milieucategorie 2, met verlaging van één afstandsstap naar categorie 1 gaat het dan om een richtafstand van 10 meter. De afstand van de bedrijfsbestemming tot de planlocatie is tenminste 50 meter. Uit de gegevens van de milieuvergunning van de garenfabriek en de VNG-richtlijnen blijkt dat de planlocatie ook buiten de invloedssfeer van zowel de garenfabriek als het autoschadebedrijf is gelegen. Omdat tussen deze bedrijven en de planlocatie ook al

diverse woningen zijn gelegen, waarvoor toetsing aan het woon- en leefklimaat heeft plaatsgevonden en die bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. In de milieuvergunning van de garenfabriek zijn akoestische randvoorwaarden opgenomen, zodat ook in die zin het risico op hinder voldoende is afgedekt.

Voor het metaalbewerkingsbedrijf, dat naast de planlocatie is gelegen, is geluid de bepalende factor. Een akoestisch onderzoek industrielawaai is uitgevoerd (zie paragraaf 4.3) en de resultaten leveren geen belemmeringen op dit punt;

- bodem: in april 2021 is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen restricties worden opgelegd aan de toekomstige bouwactiviteiten;
- externe veiligheid: in de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.
- geluid:
 - o wegverkeerslawaa: er wordt geconstateerd dat het plan gelegen is aan een 30 km-straat en dat daarom de Wet geluidhinder niet van toepassing is;
 - o industrielawaai: in verband met de nabijheid van een metaalbewerkingsbedrijf is een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd door G&O Consult in april 2021. Omdat hierbij een overschrijding van het maximaal geluidsniveau is berekend a.g.v. aan- en afrijdende vrachtwagen, zijn de volgende maatregelen beschouwd:
 - maatregelen aan de vrachtwagens: geconcludeerd wordt dat dit buiten de reikwijdte van de initiatiefnemers ligt;
 - plaatsen van een geluidsscherm van minimaal 1,6m hoog tussen de beoogde woningen en de woning aan Hemelstraat 5: piekgeluiden afkomstig van het aan- en afrijden van voertuigen hoeven niet beschouwd te worden in gebiedstype gemengd. Indien deze piekgeluiden niet worden beschouwd valt de overschrijding van het maximaal geluidsniveau weg. De indirecte hinder voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A);
- geur:
 - o voorgrondbelasting: de dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 400 m aan de Lochterweg. Omdat tussen de ontwikkellocatie en de veehouderij vele woningen zijn gelegen wordt geconcludeerd dat van een belemmering in de ontwikkeling van die veehouderij geen sprake is en dat daarom de voorgrondbelasting niet getoetst hoeft te worden;
 - o achtergrondbelasting: de gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 3 en 7 OuE/m³. Geconstateerd wordt dat dit lager is dan de gestelde norm;
- luchtkwaliteit: ten opzichte van de benoemde grenswaarden (>1.500 huizen) is de ontwikkeling dermate beperkt dat gesproken kan worden van een planontwikkeling die 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit⁹;
- stikstofdepositie: t.b.v. de beoogde planontwikkeling is de stikstofdepositie berekend op de Natura 2000-gebieden in de omgeving. Uit de berekening volgt dat er geen rekenresultaten zijn die een depositie geven hoger dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is daardoor geen negatief effect op de Natura 2000-gebieden.

Stedenbouw:

De nieuwe woningen zullen bestaan uit maximaal anderhalve bouwlaag met kap. Ook zal dezelfde rooilijn worden aangehouden als de woningen Hemelstraat 5 en 7. Om de ruimtelijke mogelijkheden van het perceel optimaal te benutten zal de nieuwe woning 2 meter naar voren worden geplaatst.

Verkeer:

- ontsluiting: ten opzichte van de huidige situatie wordt één inrit op de Hemelstraat toegevoegd.
- parkeren: de norm bij nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning in De Mortel is 2,1 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Dat betekent dat voor deze ontwikkeling 4,2 parkeerplaatsen beschikbaar moeten zijn op eigen terrein, dit mag naar beneden worden afgerond. Elke woning beschikt over een lange inrit, waar twee auto's achter elkaar geparkeerd kunnen worden. De inritten van de nieuwe woningen zijn voldoende lang om twee auto's te parkeren.;
- verkeersbewegingen: elke woning telt per dag 4 verkeersbewegingen.

Water: uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak. De inschatting is dat het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woningen ca. 200 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 12 m³. Dit wil men opvangen in kratten onder de verharding van de inritten. Bij een diepte van de voorziening van 50 cm moet $12 \text{ m}^3 : 0,5 = 24 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging, dus 12 m² per woning. Geconcludeerd wordt dat deze ruimte beschikbaar is.

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

Dit bestemmingsplan biedt 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 hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn dan dient een exploitatie- overeenkomst te worden afgesloten voordat de procedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd;
- *Hoofdgebouwen:* dit 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 bestemmingsplan is op 14 juni 2021 opgestuurd naar de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas ten behoeve van het vooroverleg. Zij hebben daarbij de volgende opmerkingen gemaakt:

- Provincie Noord-Brabant: in de brief van 19 juli 2021 is medegedeeld dat het bestemmingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen;
- Waterschap Aa en Maas:
 - o Algemeen: als gevolg van gewijzigd beleid is verzocht om de plantoelichting waarin de toepassing van de keurregels wordt toegelicht aan te passen naar 500m². De plantoelichting is hierop aangepast;
 - o Groeskuilenstraat 83 in Gemert: verzocht is om in de verbeelding de begrenzing aan te passen zodat het bouwvlak niet meer binnen de beschermingszone ligt. De verbeelding is hierop aangepast;
 - o Kapelaanstraat 67 in Gemert: t.b.v. de beoordeling van het plan is om nadere informatie gevraagd t.a.v. de waterberging. I.o.m. de initiatiefnemer is echter besloten om de planontwikkeling uit dit bestemmingsplan te halen en hiervoor een separate procedure te doorlopen;
 - o Oude Rips ong. in De Rips: gezien de hoogte van het grondwater in het gebied en het eerder voorkomen van wateroverlast, is extra aandacht voor de manier van waterberging. In de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen zal de waterberging technisch uitgewerkt worden op basis van de daadwerkelijke opvangcapaciteit;
- VRBZO: t.b.v. de beoordeling van de bereikbaarheid van de planontwikkeling aan de Oude Rips is om nadere informatie gevraagd. Deze informatie is nagestuurd en akkoord bevonden door VRBZO.

6.3 Ontwerp bestemmingsplan

Vanwege een wijziging in de planning is het bestemmingsplan in oktober 2021 ter inzage gelegd. Als gevolg hiervan is de benaming van het bestemmingsplan na het voorontwerp

gewijzigd van “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, december 2021” naar “Gemert-Bakel Stedelijke gebieden, oktober 2021”.

6.3.1 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerp van het bestemmingsplan, heeft vanaf 20 oktober 2021 gedurende 6 weken ter inzage gelegen.

6.4 Vaststelling bestemmingsplan

P.m.