OMGEVINGSVISIE GEMERT-BAKEL 2040

SAMEN SLIM DE TOEKOMST IN!

GEMEENTE GEMERT-BAKEL

31 maart 2025

DOCUMENTATIEPAGINA

Titel rapport:	Omgevingsvisie Gemert-Bakel 2040 Samen slim de toekomst in!
Rapportnummer:	2023-071
Datum:	31 maart 2025
Contactpersoon opdrachtgever(s):	Patrick de Wit, Pierre Jochems, Elice Steijaert
Projectteam BEECKK:	Nicole Hanneman, Doortje Verweij, Hans van den Biggelaar in collegiale samenwerking met
Projectteam Spacevalue :	Eva Hexspoor, Lisette Weijers, Marty van de Klundert
Trefwoorden:	Gemert-Bakel, omgevingsvisie
Beknopte inhoud:	Omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel met drie bijlagen: Koersdocument, Bouwstenen en Gebiedsgerichte uitwerking.

RUIMTE
MAKEN
MET
KARAKTER

BEECKK
Arnhem
Rotterdam
Eindhoven

Philitelaan 57-05
5617 AK Eindhoven
040 255 63 55

info@beeckk.com
www.beeckk.com

SPACE
VALUE

SPACEVALUE
Haagdijk 39
4811 TN Breda
076 820 03 48

info@spacevalue.nl
www.spacevalue.nl

VOORWOORD WETHOUDER

Onze gemeente is een prachtige plek om trots op te zijn. Samen werken we eraan om te behouden wat goed is en dit waar mogelijk te versterken. Onze inwoners zijn trots op de gemeente en er zijn veel goede plannen om alles nog beter te maken. De wereld om ons heen verandert en Gemert-Bakel verandert mee. Hoewel we niet alles zelf in de hand hebben en niet in een volledig maakbare omgeving leven, blijven we voortdurend in beweging, gestimuleerd door ontwikkelingen zoals bevolkingsgroei en de veranderende vraag naar woonruimte, voorzieningen, lokale economie en de transitie van het buitengebied, natuur en landschap. Deze onderwerpen raken iedereen in Gemert-Bakel: jong en oud, nu en in de toekomst.

Onze leefomgeving is van ons allemaal en die vormen we samen.
Daarom hebben we inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties uitgenodigd om mee te denken over het toekomstbeeld voor Gemert-Bakel. Hun waardevolle input leidde tot onze omgevingsvisie, waarin we de kaders schetsen voor Gemert-Bakel in 2040. We beantwoorden vragen zoals: waar bouwen we woningen? Hoe gaan we om met het buitengebied? Blijven de dorpen herkenbaar? Kan er ruimte bijkomen voor bedrijven? Welke richting willen we inslaan bij de grote opgaven? Dit alles staat beschreven in onze omgevingsvisie; we hebben transparant gemaakt hoe we met de geleverde input aan de slag gaan.

Op 1 januari 2024 is de nieuwe Omgevingswet in werking getreden.
De omgevingsvisie is een belangrijk instrument van deze wet en vormt onze ruimtelijke stip op de horizon. Deze visie helpt ons om richting te geven aan onze woon- en leefomgeving en biedt houvast bij het ontwikkelen van plannen en initiatieven die aansluiten bij de kernopgaven.

In de omgevingsvisie van Gemert-Bakel leggen we twee integrale kernopgaven vast voor 2040:

- Het vitaal houden van onze kernen
- Het toekomstbestendig maken van het buitengebied

Deze kernopgaven hebben we uitgewerkt en vertaald in ruimtelijke keuzes en gebiedsopgaven. De omgevingsvisie fungeert de komende jaren als onze gids bij ruimtelijke vragen en keuzes. De visie biedt ruimte aan initiatieven uit de samenleving en de markt en beschrijft hoe we samen met inwoners en andere belanghebbenden verder bouwen aan onze mooie gemeente.

Laten we samen werken aan een vitale en toekomstbestendige gemeente waarin iedereen zich thuis voelt. Samen maken we Gemert-Bakel klaar voor de toekomst.

Willeke van Zeeland,
Wethouder Toekomstbestendig Buitengebied & Financiën

INHOUDSOPGAVE

INTRODUCTIE 1

1.1 Omgevingsvisie Gemert-Bakel 1
1.2 Koersdocument, Bouwstenen en Gebiedsgerichte Uitwerking 2
1.4 Relatie met huidig en toekomstig beleid 3
1.5 Een dynamisch document 3

INHOUD – WAT GAAN WE DOEN? 4

2.1 Vitale kernen 4
2.2 Toekomstbestendig buitengebied 4
2.3 Omgevingsvisiekaart Gemert-Bakel 7
2.4 Gebiedsuitwerking vitale kernen 10
2.5 Gebiedsuitwerking toekomstbestendig buitengebied 12

PROCES – HOE GAAN WE HET DOEN? 18

3.1 Inleiding 18
3.2 Samenwerken in de uitvoering: rolverdeling samenleving en overheid 19
3.3 Van beleid naar uitvoering: instrumenten 20
3.4 Beleidscyclus Omgevingswet 23
3.5 Financieel-juridische aspecten 24

1.

INTRODUCTIE

De gemeente Gemert-Bakel bestaat uit de kernen Bakel, De Mortel, De Rips, Elsendorp, Gemert, Handel en Milheeze. Een van de dingen die bijzonder is aan Gemert-Bakel is hoe de inwoners en ondernemers in deze zeven kernen samen voor een gemeenschap zorgen die de verschillende kernen eigen en herkenbaar maakt. Ook heeft Gemert-Bakel een groot buitengebied dat een thuis is voor veel agrariërs. Een buitengebied met ook veel bos en natuur.

De kerkdorpen, dat zijn de kernen en het daarbij behorende buitengebied, hebben kwaliteiten die we willen koesteren en behouden. Tegelijkertijd staan we voor grote uitdagingen die aandacht en misschien ook wel verandering vragen. Hoe houden we onze kernen vitaal en ons buitengebied toekomstbestendig? Het vraagt om een visie voor de toekomst met langetermijndoelen die de gemeente Gemert-Bakel voor de woon- en leefomgeving nastreeft: de omgevingsvisie.

1.1 Omgevingsvisie Gemert-Bakel

Op 1 januari 2024 trad de Omgevingswet in werking. Het doel van deze wet is de regels voor ruimtelijke ontwikkeling vereenvoudigen en samenvoegen. De omgevingsvisie is één van de kerninstrumenten in de nieuwe Omgevingswet. Hiermee wordt richting gegeven aan de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving op lange termijn.

Het document dat u nu leest is de Omgevingsvisie van de gemeente Gemert-Bakel. Deze omgevingsvisie beschrijft hoe we zorgen dat de gemeente Gemert-Bakel ook in 2040 bestaat uit zeven vitale kerkdorpen en een toekomstbestendig buitengebied. Want ‘vitale kernen’ en ‘toekomstbestendig buitengebied’ zijn de twee ambities die deze omgevingsvisie nastreeft. Door de stip op de horizon 15 jaar vooruit te zetten komen we tot langetermijndoelen voor de woon- en leefomgeving om dit te bereiken.

1.2 Koersdocument, Bouwstenen en Gebiedsgerichte Uitwerking

De gemeente Gemert-Bakel werkt met haar omgevingsvisie aan een nieuwe koers voor ruimtelijke ontwikkelingen. De omgevingsvisie kwam stapsgewijs tot stand. Het proces startte met het koersdocument 'Samen slim de toekomst in!'. In dit koersdocument zijn de beleidsthema's bepaald en is aan de hand van het bestaande beleid per thema nagedacht over de toekomst en de richting waarin wij willen dat het beweegt **(zie Omgevingsvisie deel I – Koersdocument)**. Het geactualiseerde koersdocument is op 1 februari 2024 opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad.

Als tweede stap zijn bouwstenen gekozen. Dit zijn de uitdagingen waar de gemeente Gemert-Bakel voor staat in relatie tot 'vitale kernen' en een 'toekomstbestendig buitengebied' **(zie Omgevingsvisie deel II – Bouwstenen)**. De bouwstenen zijn op 16 december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad en vormen, samen met het koersdocument, het fundament voor de gebiedsgerichte uitwerking.

Vanaf de start van dit proces is één van de drijfveren dat mensen de opgaven en hun omgeving herkennen in de visie. Daarom is het derde en laatste onderdeel van de omgevingsvisie de gebiedsgerichte uitwerking **(zie Omgevingsvisie deel III – Gebiedsgerichte uitwerking)**. De gemeente Gemert-Bakel hecht veel waarde aan participatie bij het opstellen van de omgevingsvisie Deze visie is daarom met een belangrijke bijdrage van de inwoners, ondernemers en lokaal betrokken professionele en maatschappelijke organisaties van Gemert-Bakel tot stand gekomen. Een intensief participatieproces zorgde voor een breed gedragen gebiedsuitwerking per kerkdorp die ook past binnen het beleid, het Koersdocument en de bestuurlijke wensen van de gemeente Gemert-Bakel.

1.3 Participatie

Hoe is het participatieproces verlopen? Om te beginnen richtte het proces zich niet alleen op het ophalen van input, maar vooral ook op het bouwen van een netwerk dat achter doelstellingen staat en zich daarvoor in wil zetten in de fase na de vaststelling van de omgevingsvisie.

De eerste participatieronde vond plaats in de fase van het opstellen van de Bouwstenen. In deze periode hadden we te maken met de beperkingen van de coronacrisis. Data-analyse, een zomertour met straatinterviews en een burgerpanel onderzoek in samenwerking met de lokale media, zijn daarom ingezet om tot de bouwstenen voor de omgevingsvisie te komen. De resultaten zijn per bouwsteen verzameld in Infografics (pagina 10 van **Deel 2 Bouwstenen**) en vormden de opmaat voor de gebiedsgerichte uitwerking.

In de fase van de gebiedsgerichte uitwerking is op de hierna beschreven manier intensief samengewerkt met inwoners, ondernemers en lokaal betrokken professionele en maatschappelijke organisaties.

DORPSVISIES
In alle kerkdorpen zijn voorafgaand aan de gebiedsgerichte uitwerking gesprekken gevoerd over het toekomstbeeld van de fysieke leefomgeving.

Vaak vond dit plaats in samenwerking met het dorpsoverleg van het betreffende dorp. Een aantal dorpen is zelf gekomen tot een dorpsvisie waarin zij het toekomstbeeld uitgewerkt hebben. Inwoners, ondernemers en lokaal betrokken (maatschappelijke) organisaties hebben hun ideeën daarbij gedeeld. Zo is voor ieder dorp een toekomstbeeld opgehaald wat als input is gebruikt bij het maken van de gebiedsgerichte uitwerking.

CO-CREATIESESSIES
Voor het gebiedsgericht uitwerken van de omgevingsvisie zijn drie co-creatiesessies georganiseerd. Twee sessies over ieder kerkdorp en een verdiepende sessie over het buitengebied. De bedoeling daarvan was om gebiedsgericht keuzes te maken over de toekomstige inrichting en ontwikkelrichting van de (fysieke) leefomgeving binnen de kaders van het koersdocument en de bouwstenen. Altijd vanuit de bedoeling dat ook in 2040 de kernen van de gemeente Gemert-Bakel vitaal zijn met goede voorzieningen en dat het buitengebied toekomstbestendig is.

In de verschillende dorp-, werk- en co-creatiesessies zijn veel wensen en ideeën gedeeld over wat we belangrijk vinden om te behouden of ontwikkelen in de woon- of leefomgeving. Er is voor gezorgd dat voor iedere opmerking terug te vinden is wat ermee is gebeurd. Alle opmerkingen staan in de **navolgbaarheid** van de omgevingsvisie, daarbij wordt toegelicht op welke manier de ingebrachte informatie in de gebiedsgerichte uitwerking is verwerkt of dat dit wordt meegenomen in het vervolgproces bij het uitvoeren van de omgevingsvisie. De keuzeafwegingen die zijn gemaakt bij het opstellen van de gebiedsgerichte uitwerking worden daarmee verantwoord.

1.4 Relatie met huidig en toekomstig beleid

Het opstellen van een omgevingsvisie betekent niet dat de gemeente Gemert-Bakel vanaf nul begint met het ontwerpen van een toekomstbeeld voor de fysieke leefomgeving. Voor dit proces beschikte Gemert-Bakel al over beleidsstukken, visies en plannen die richting geven aan het denken en handelen in relatie tot ruimtelijke vraagstukken. Beleidsstandpunten en werkwijzen waar de gemeente, samenwerkingspartners en de mensen die in Gemert-Bakel wonen en ondernemen tevreden over zijn, blijven staand beleid en zijn verwerkt in de visie en koers per thema in het Koersdocument. De Structuurvisie komt wel te vervallen en wordt vervangen door de Omgevingsvisie.

Wijzigingen van beleid vormen later een nadere uitwerking van de hoofdlijnen uit de omgevingsvisie. Uit de participatie is een aantal onderwerpen gekomen die worden uitgewerkt in nieuwe beleidsstukken. Voor een overzicht verwijzen we naar de navolgbaarheid van de omgevingsvisie.

1.5 Een dynamisch document

Maatschappelijke en technologische ontwikkelingen volgen elkaar steeds sneller op en zijn niet altijd goed te voorspellen. Daarom is de omgevingsvisie een *dynamisch* document. Dat betekent dat we de omgevingsvisie aanpassen als nieuwe omstandigheden of veranderende wensen daar om vragen. Daarvoor houden we in de gaten wat de effecten van het beleid zijn en of dat aansluit bij de doelen die de gemeente heeft.

2.

INHOUD – WAT GAAN WE DOEN?

De ambities 'vitale kernen' en 'toekomstbestendig buitengebied' zijn voor de gemeente Gemert-Bakel de stip op de horizon; op hoofdlijnen staan hieronder de langetermijndoelen de we nastreven in de omgevingsvisie.

2.1 Vitale kernen

De structuurvisie+ uit 2011 voorspelde een bevolkingsafname vanaf 2025. De trend die we nu juist zien is dat de gemeente Gemert-Bakel nog steeds een groeigemeente is. In onze gemeente spelen landelijke trends, zoals vergrijzing, langer thuis blijven wonen en verdunning van huishoudens, die de vraag naar woningen en voorzieningen verandert. Wij vinden het belangrijk dat de kernen vitaal blijven en mensen graag in alle kernen blijven wonen, werken en ondernemen. Om de kernen vitaal te houden zetten we in op beschikbaarheid van voldoende voorzieningen in alle kernen, voldoende woningen en een goede bereikbaarheid.

De oplossingen zoeken we niet alleen in meer (meer asfalt, meer woningen, meer voorzieningen), maar juist anders: slim vervoer, flexibele woningen, online voorzieningen in huis. Oplossingen die ruimte en milieu besparen, waarbij kwaliteit boven kwantiteit staat.

2.2 Toekomstbestendig buitengebied

Voor het buitengebied zien we enerzijds schaalvergroting van agrarische bedrijven met een verduurzaamd bedrijfsproces. Zij voorzien in onze voedselproductie en we zullen als gemeente de bestaande agrarische bedrijven blijven faciliteren. Anderzijds zien wij bedrijven die, als gevolg van gebrek aan perspectief of opvolging, stoppen. Nieuwe functies bieden een nieuw economisch perspectief voor de agrarische ondernemer en meerwaarde voor het gebied. Deze visie is een uitnodiging om breder naar het buitengebied en haar mogelijkheden te kijken.

LEIDENDE PRINCIPES

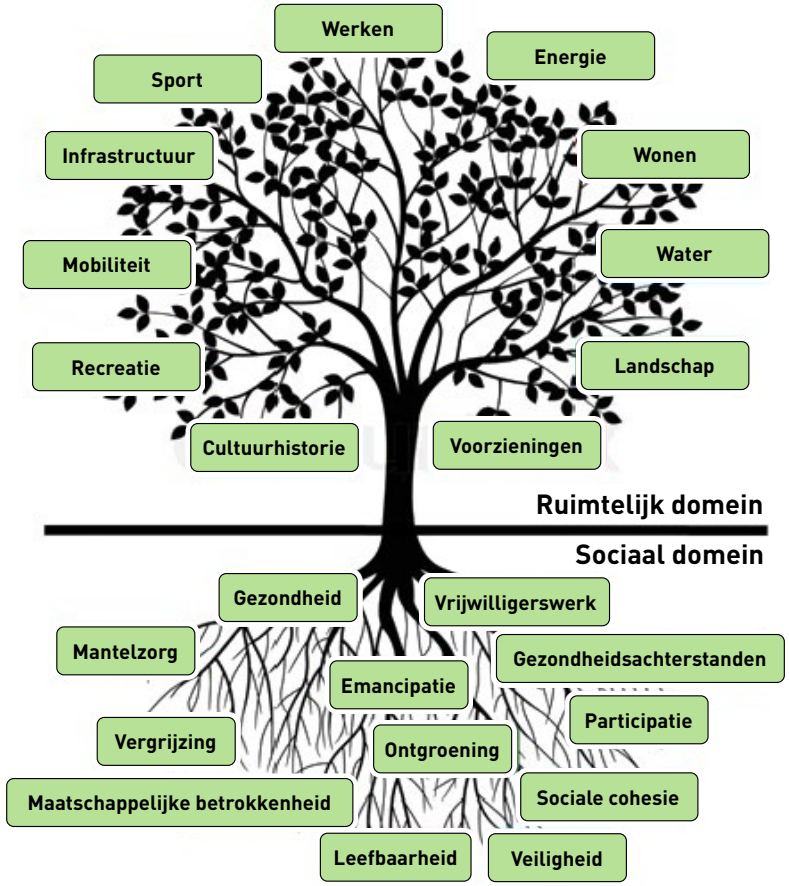
In het Koersdocument benoemen we een aantal 'leidende principes'. Het zijn waarden die wij als samenleving belangrijk vinden en gebruiken als kompas bij het maken van keuzes en het nemen van beslissingen over de leefomgeving. In de omgevingsvisie hanteren we de volgende leidende principes (pagina 6 van Deel 1 Koersdocument):

- Brede welvaart & goed rentmeesterschap;
- Van sectoraal naar integraal;
- Bodem en water sturend;
- Groot denken, lokaal doen.

Naast de fysieke ontwikkelingen wordt in de omgevingsvisie van Gemert-Bakel de omgeving ook vanuit economisch en sociaal-maatschappelijk perspectief bekeken. Daarmee bevorderen we de leefbaarheid in de breedste zin van het woord. Zo zorgen we voor duurzame ontwikkeling: evenwichtige groei en balans tussen het ecologisch, economisch en sociaal-cultureel kapitaal.

De samenleving, en de sociaal-maatschappelijke vraagstukken die daarin spelen, brengt wensen en behoeftes van mensen helder in beeld. Ruimtelijke ontwikkelingen laten aansluiten op deze sociaal-maatschappelijke behoeften, zorgt voor een passende inrichting van de leefomgeving. Zo creëren we een gezonde omgeving waarin iedereen mee kan doen.

VISUALISATIE VAN DE SAMENWERKING TUSSEN RUIMTELIJK EN SOCIAAL DOMEIN.



GEZONDHEID EN VEILIGHEID

Zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving is voor vitale kernen en toekomstbestendig buitengebied een streven binnen de omgevingsvisie. De manier waarop de leefomgeving is ingericht is van invloed op de mentale en fysieke gezondheid en veiligheid van mensen die in Gemert-Bakel wonen of de gemeente bezoeken. Het kan de leefstijl, het sociaal welbevinden en de levensverwachting van mensen positief of negatief veranderen.

Omdat we de lichamelijke en geestelijke gezondheid en het sociaal welbevinden van mensen willen beschermen en verbeteren heeft de omgevingsvisie aandacht voor gezondheid vanuit omgevings- en milieukwaliteit. Inzetten op omgevingskwaliteit betekent dat Gemert-Bakel de bestaande basis op orde houdt (gezondheidsbescherming) en bij het inrichten van de openbare ruimte ontwerpkeuzes maakt die uitnodigen tot spelen, sporten en bewegen voor iedereen (gezondheidsbevordering). De keuzes die wij maken over de ruimtelijke inrichting versterken de autonomie en zelfredzaamheid van onze inwoners, zodat iedereen mee kan doen. Bij milieukwaliteit denken we aan de luchtkwaliteit, geuroverlast en geluidshinder rondom industrie, wegen of veehouderijen en de gezondheidseffecten die dit heeft op de omgeving. We streven na dat we overal voldoen aan de wettelijke grenswaarden om de volksgezondheid te beschermen. Waar mogelijk gaan we voor een hoger kwaliteitsniveau. Voor veehouderijen betekent dit dat elke ontwikkeling een verbetering moet zijn, waarbij niet wordt gekeken naar dierenaantallen maar naar afname van emissies.

Dit hoeft niet te betekenen dat we agrarische bedrijven beperken in hun ontwikkelmogelijkheden als het inzetten van innovatieve technieken uitstoot tegen gaat. In Gemert-Bakel hebben we de traditie om samen met de agrarische sector te zoeken naar oplossingen met oog voor een goede leefomgeving voor iedereen, daar houden we aan vast. En soms betekent dat ook keuzes maken voor de volksgezondheid, die niet de agrarische bedrijfsvoering maar andere ruimtelijke ontwikkelingen in hun mogelijkheden beperkt. Denk bijvoorbeeld aan geen woningbouw in de buurt van grote agrarische bedrijven toestaan. Door het opnemen van een voorzorgsprincipe beschermt de gemeente zowel de ondernemer als de burger tegen ontwikkelingen die een van beiden schade zou kunnen opleveren. Veehouderijen kunnen ook een rol spelen in de bevordering van de gezondheid. Bijvoorbeeld als de veehouderij deels een functie heeft als zorgboerderij of een andere sociale of maatschappelijke functie, waar educatie aan schoolklassen of landschaps- of maaibeheer wordt gegeven. Of waar in de zomer onderdak wordt geboden aan kampeerders op een boerencamping.

De manier waarop inwoners, werknemers en bezoekers van Gemert-Bakel de veiligheid beleven willen wij op een aanvaardbaar niveau houden. Bijvoorbeeld door rekening te houden met veiligheidsrisico's en samen te zorgen voor een omgeving waar mensen zich veilig voelen met comfortabele routes. Om een fysiek veilig leefklimaat te kunnen verzekeren worden de kernwaarden voor omgevingsveiligheid, zoals geformuleerd door de Veiligheidsregio, door Gemert-Bakel gehanteerd.

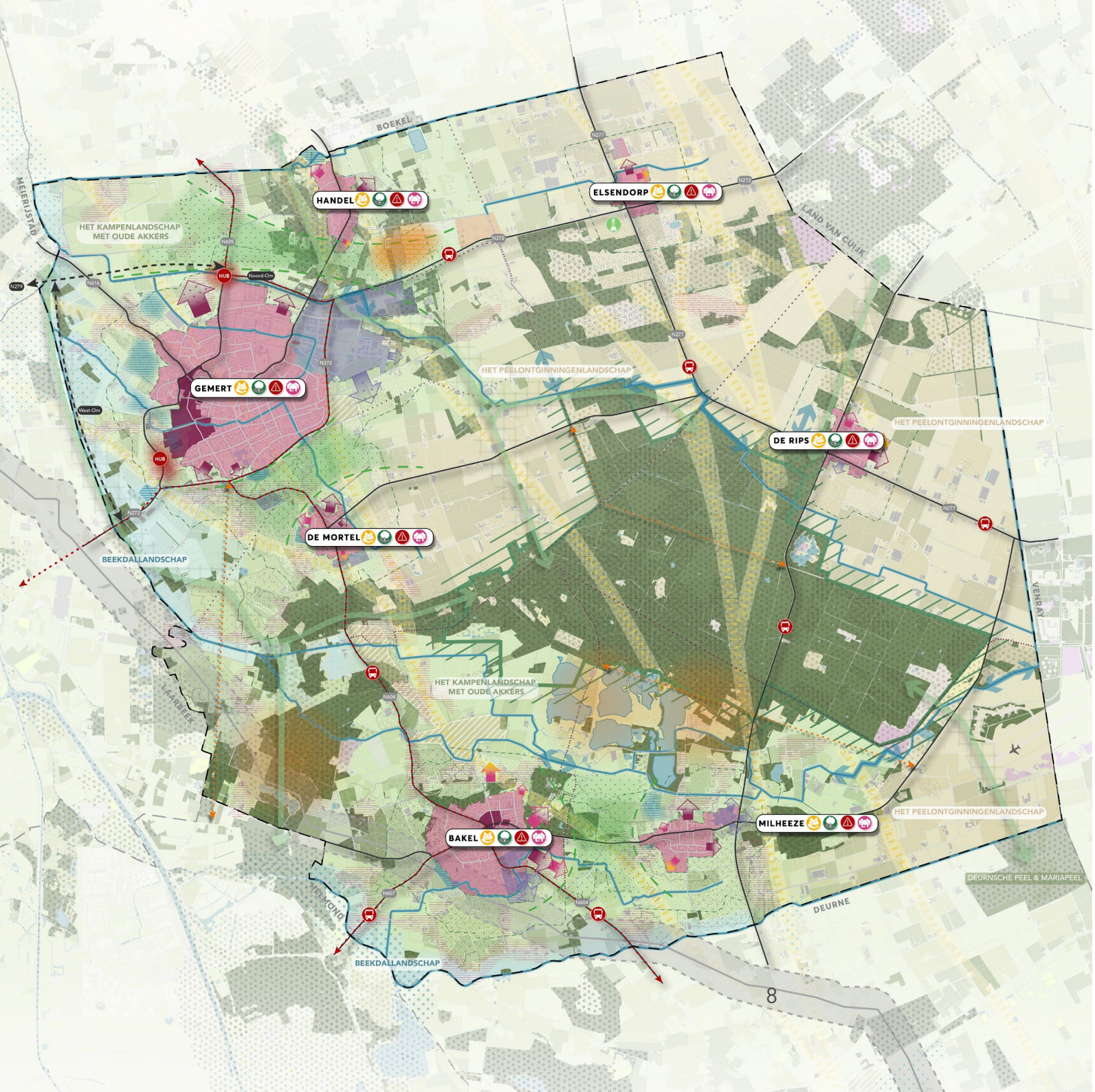
2.3 Omgevingsvisiekaart Gemert-Bakel

De denkrichtingen en beleidsdoelen die we in de omgevingsvisie opnemen vanuit de missie om onze dorpen vitaal te houden en de toekomstbestendigheid van ons buitengebied te verzekeren, doen op hoofdlijnen uitspraken over ruimtegebruik. Op het moment dat dit zich vertaalt naar concrete projecten, is de uitkomst vaak dat we aanspraak maken op de openbare ruimte om uitvoering te geven aan de plannen. Het gevolg is dat steeds meer opgaven een plek moeten krijgen binnen beperkt beschikbare ruimte.

De omgevingsvisiekaart doet – waar mogelijk – een voorstel hoe deze ruimtelijke puzzel tot 2040 gelegd kan worden. De kaart laat zien waar we aandacht willen bieden voor *behouden* of ruimte willen geven aan *versterken* of *ontwikkelen* van de ruimtelijke opgaven die in de omgevingsvisie benoemd zijn. In het kaartbeeld zijn deze drie onderdelen als volgt te onderscheiden:

- **Behouden** van de gebiedseigen karakteristieken van de landschapstypen;
- **Bijdragen aan ontbrekende schakels** in netwerkstructuren (versterken);
- **Stimulering van vernieuwing** (ontwikkelen).

Bij het maken van de gebiedskeuzes zijn twee dingen belangrijk geweest. Enerzijds wegen we op basis van bestaande *ruimtelijke informatie* welke ruimteclaims daadwerkelijk mogen, kunnen en logisch zijn. De ruimtelijke gegevens die daar sturend in zijn, zoals bijvoorbeeld beschermde oude akkers en de Delta Rhine Corridor, zijn opgenomen op de omgevingsvisiekaart. Anderzijds willen we op basis van de *eigen identiteit* van een plek kunnen bepalen wat we willen behouden en waar we willen dat een gebied in de toekomst heen beweegt. De toelichting op locatiekeuzes voor behouden, versterken en ontwikkelen vanuit dat perspectief staan in paragraaf 2.4 en 2.5.



OMGEVINGSVISIEKAART GEMERT-BAKEL

Voor meer specifieke informatie over de kernen wordt verwezen naar de **gebiedsgerichte uitwerking**.

LEGENDA OMGEVINGSVISIEKAART GEMERT-BAKEL

GEBIEDSTYPOLOGIEËN

- Beekdallandschap [1]
- Kampenlandschap met oude akkers [1]
- Peelontginningslandschap [1]
- Bos- en natuurgebied
- Kern [2]
- Werkgebieden [3]

- Gemeentegrens
- Contour kern + buitengebied
- Hoofdweg
- Secundaire weg
- Beken [4]
- Beschermde breuken [5]
- Wijstgronden [6]
- Zandwelvingen (dekzand/ stuifzand) [7]
- Oude akkers beschermd [8]
- Oude akkers [8]
- Gehucht of bebouwings-concentratie [9]
- Delta Rhine Corridor [10]
- Cultuurhistorisch waardevol complex
- Stiltegebied [11]
- Attentiezone stiltegebied [11]

LEGENDA

- Bekende woon- of werklocatie
- Woningbouwopgave
- Mogelijke uitbreidingsrichtingen woongebieden
- Lange termijn: Extra reservering voor uitbreidingsrichtingen woongebieden
- Lange termijn: Afweging sport of uitbreidingsrichting woongebieden
- Dorpscentrum en/of boven-lokaal centrum [12]
- Voorzieningenniveau op peil te houden
- Aandacht voor de verkeersveiligheid
- Openbaar vervoersnetwerk versterken
- Zoekgebied OV-hub
- Mogelijke uitbreidingsrichtingen werklocaties
- Zoekgebied gebiedsontsluitingsweg West-Om [13]
- Noord-Om verbinden met de N279
- Hoofdgroenstructuren in de kern behouden, toevoegen en versterken
- Mogelijk maken van (snel)fietsroutes
- Stimuleren recreatief natuurgebied
- Ontwikkellocatie recreatie
- Mogelijk maken van recreatieve fietsroutes
- Regionale waterberging [14]
- Reservering waterberging [14]
- Zoekgebied hemelwaterberging
- Kernen niet tegen elkaar aan laten groeien
- Natuurnetwerk Brabant [15]
- Boszones - zoekgebieden nieuw bos [16]
- Voltooien ecologische verbindingszones en oplossen knelpunten [16]
- Zoekgebied voor nieuwe natuur/bos/park rondom de kernen met een straal van 500 meter [16]
- Omvormen naar klimaatbestendige bossen [16]
- Transformatiegebied De Fuik
- Proeftuin VAB Elsendorp

[1] Beeldkwaliteitsplan buitengebied - oktober 2016, Gemeente Gemert-Bakel
[2] Landelijke kern, Omgevingsverordening Noord-Brabant - 1 augustus 2023, provincie Noord-Brabant
[3] IBIS Bedrijventerreinen - 2023, provincie Noord-Brabant
[4] Groenstructuur- en beleidsplan - 18 december 2023, Gemeente Gemert-Bakel
[5] Aardkundige waarden, Omgevingsverordening Noord-Brabant - 5 december 2023, provincie Noord-Brabant
[6] Cultuurhistorische waardenkaart - december 2009, Gemeente Gemert-Bakel
[7] Historisch landschap - december 2009, Gemeente Gemert-Bakel
[8] Oude Akkers - 4 mei 2016, Gemeente Gemert-Bakel
[9] Afwegingskader woningbouw kernranden en buitengebied, Gemeente Gemert-Bakel
[10] Structuurvisie buisleidingen 2012-2035 - 26 november 2019, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
[11] Omgevingsverordening Noord-Brabant, 5 mei 2024, provincie Noord-Brabant
[12] Detailhandelsvisie - 29 augustus 2019, Gemeente Gemert-Bakel
[13] Routekaart Gemert-Bakel, Gemeente Gemert-Bakel]
[14] Omgevingsverordening Noord-Brabant, 23 maart 2021, provincie Noord-Brabant
[15] Ontwerp omgevingsverordening Noord-Brabant, 28 mei 2024, provincie Noord-Brabant
[16] Groenstructuur- en beleidsplan - 18 december 2023, Gemeente Gemert-Bakel

Disclaimer: niet alle gekleurde elementen van de topografische basiskaart staan in de legenda, alleen de relevante elementen voor de omgevingsvisie zijn opgenomen.

2.4 Gebiedsuitwerking vitale kernen

Wat draagt bij aan vitale kernen? Een woningmarkt die aan de woningvraag en woonbehoefte voldoet, (sport)voorzieningen in de buurt, voldoende groen in de omgeving en een openbare ruimte die de sociale interactie tussen en de gezondheid van inwoners in stand houdt of verbetert. Voor de missie 'vitale kernen' zijn in de omgevingsvisie drie bouwstenen benoemd. Het zijn herkenbare en specifieke beleidsonderwerpen die over een lange periode extra inzet vragen om de ambitie vitale kernen waar te maken. Hieronder wordt per bouwsteen de sturingsfilosofie beschreven:

WONEN

Alle kerkdorpen hebben, in kleine of grote mate, de ambitie om in inwonersaantallen te groeien. Daarnaast spelen er landelijke trends, zoals vergrijzing, langer thuis blijven wonen, trek naar de stad en verdunning van huishoudens, die de woningvraag veranderen. Dat betekent dat de vraag naar woningen toeneemt. Er is behoefte aan het toevoegen van woningaanbod dat aansluit op de kwantitatieve woningvraag, maar ook de kwalitatieve woonbehoefte van verschillende doelgroepen. Behouden van het dorpseigen karakter is richtinggevend voor (locatie)keuzes over woningbouw. Bij de afweging van woningbouwprojecten geeft de gemeente Gemert-Bakel een hogere prioriteit aan het ontwikkelen van inbreidingslocaties, waarbij toevoeging van kwaliteit essentieel blijft.

Sturingsfilosofie:

1. Elke kern heeft een woningbouwopgave die in aantallen en (uitbreidings) locaties past bij de eigen dynamiek en behoefte van de kern.
2. Bestaande sportvelden zijn een potentiële uitbreidingsrichting voor woningbouw op het moment dat het sportaanbod voor de kern op een andere manier ingericht wordt (strategische reserve).
3. Kernen niet tegen elkaar aan laten groeien.
4. Behouden en beschermen van cultuurhistorisch erfgoed in en rondom de kerkdorpen.
5. Groen in de kernen behouden, toevoegen en versterken om te zorgen voor een waardevol en robuust groen netwerk.

VOORZIENINGEN EN LOKALE ECONOMIE

Hoe vitaal een kern is wordt bepaald door de woningvoorraad én voorzieningen. Het gaat daarbij om de aanwezigheid van voorzieningen zoals sportvelden, een school, zorgfaciliteiten of een supermarkt in de nabije omgeving. Als streven wordt gesteld dat inwoners van alle generaties met plezier in de kernen moeten kunnen wonen. Dat vraagt dan ook om voorzieningen voor alle leeftijden.

Ruimte bieden aan lokale ondernemers draagt bij aan het behouden van levendigheid in het dorp. Er moet worden ingezet op nieuwe werkgebieden om de toenemende vraag te kunnen opvangen.
Onze ondernemers zijn van grote betekenis voor de gemeenschap. Zij zorgen voor werkgelegenheid op korte afstand en met hun maatschappelijke betrokkenheid ondersteunen zij maatschappelijke initiatieven. Voor ondernemers die hard groeien en een grotere ruimtevraag hebben dan redelijkerwijs op een regulier bedrijventerrein gefaciliteerd kan worden, werken we in de regio samen aan de realisatie van het Regionaal Bedrijventerrein Brainport-Oost om ook deze bedrijven in de Peel kansen te kunnen blijven bieden.

Sturingsfilosofie:

1. Maatschappelijk en retail voorzieningenniveau op peil houden, passend bij de eigen dynamiek en behoeften van de kern.
2. Er is in iedere kern ruimte voor bedrijvigheid passend bij de maat en schaal van het dorp.

OPENBARE RUIMTE (ONTMOETEN)

De kwaliteit van de openbare ruimte speelt een belangrijke rol bij de veiligheid en fysieke en mentale gezondheid van inwoners.
Er liggen kansen om de kwaliteit te verbeteren door ruimte te maken voor kleinschalig groen, spelen, bewegen en ontmoeten. In Gemert-Bakel wordt ook belang gehecht aan de sociale cohesie binnen de gemeenschap. Plekken voorzien waar deze sociale activiteiten gehouden kunnen worden, versterkt dit.

De bouwsteen openbare ruimte gaat ook over bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Als de bereikbaarheid of verkeersveiligheid te wensen overlaat kan een gevolg daarvan zijn dat bepaalde groepen inwoners bewust of onbewust hun gedrag aanpassen. Denk aan kinderen die verkeersonveilige situaties minder goed overzien en daarom minder buiten spelen. Gemert-Bakel wil inzetten op ontmoetingsplekken in de openbare ruimte, bereikbaarheid en verkeersveiligheid vanuit de missie vitale kernen.

Sturingsfilosofie:

1. Elke kern een eigen MFA.
2. Ontmoeten in de openbare ruimte van de kern stimuleren.
3. Verkeersveilige wegen binnen de gemeente.
4. OV-netwerk versterken.

2.5 Gebiedsuitwerking toekomstbestendig buitengebied

In het buitengebied van Gemert-Bakel is ruimte voor agrarische ondernemers[1], natuurontwikkeling, waterberging, recreatie, wonen en kleinschalige bedrijvigheid. Hoe kunnen deze economische dragers en gebruiksfuncties, die allemaal ruimte vragen in het landelijk gebied, een plek krijgen?

Aan de hand van de verschillende soorten landschappen van Gemert-Bakel kan uitgelegd worden wat de best passende gebruiksfuncties en economische activiteiten zijn voor verschillende plekken in het landelijk gebied. Voor het behouden van een toekomstbestendig buitengebied is voor het landelijk gebied de algemene gebiedsconclusie daarom: *landschappelijk verantwoord ruimte bieden aan nieuwe ontwikkelingen.*

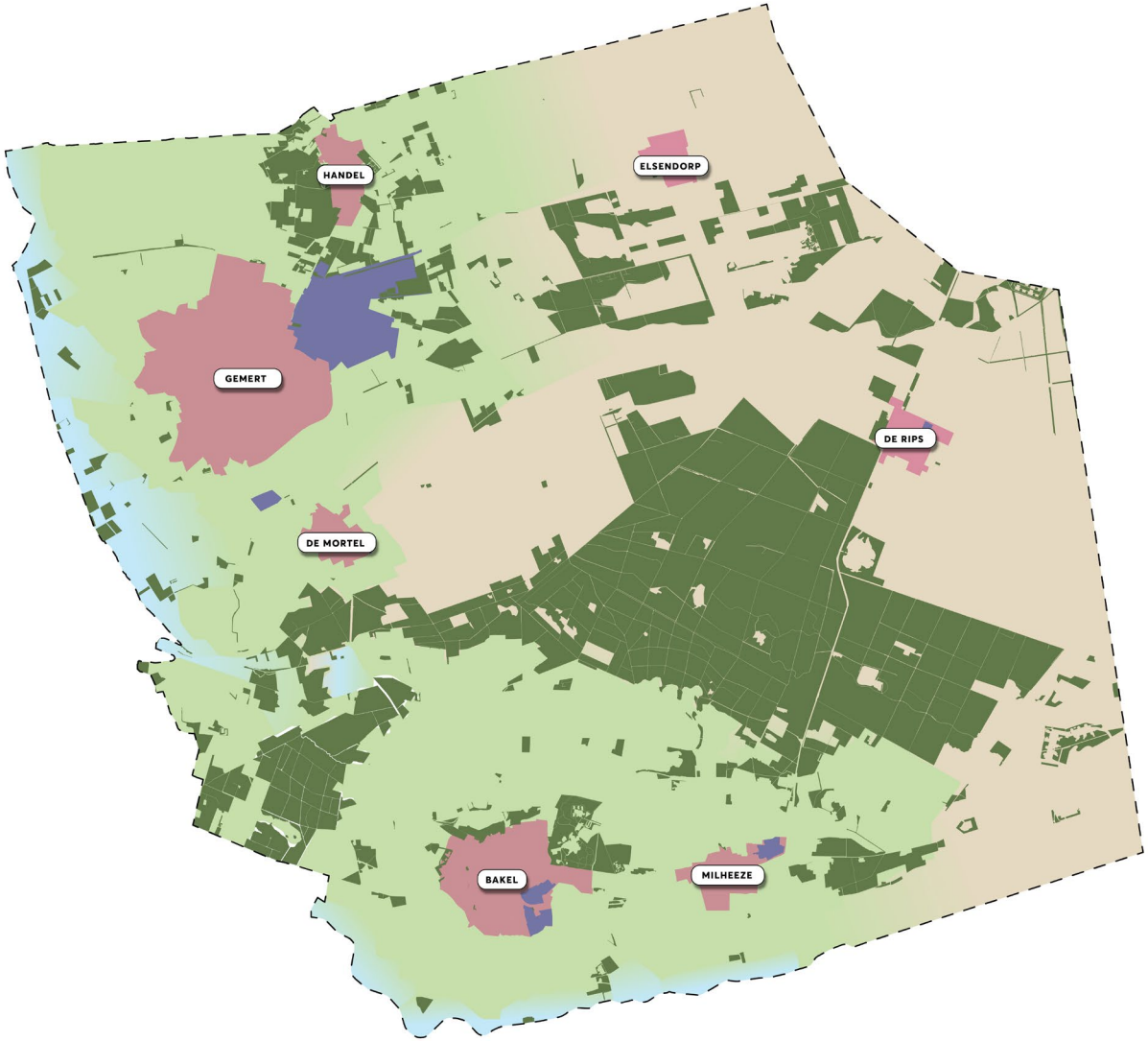
Het belangrijkste element voor de vorming van het Gemert-Bakelse landschap is de Peelrandbreuk, die het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel in grote mate vormgegeven heeft. Het effect van de Peelrandbreuk op de bodem en waterhuishouding was bepalend voor de vorming van het Beekdallandschap, het Kampenlandschap met oude akkers, het Peelontginningslandschap en de Bos- en natuurgebieden.

Aangezien de begrenzing van de landschapstypen in de omgevingsvisie niet op perceelsniveau is bepaald kan het zijn dat het niet direct duidelijk is in welk landschapstype een locatie valt. Voor locaties die in deze overgangsgebieden liggen wordt apart een afweging gemaakt. Op basis van de kernmerken in het directe landschap en de historie van het gebied wordt het juiste landschapstype bepaald. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het geldende beeldkwaliteitplan Buitengebied.

Hieronder lichten we de vier landschapstypen en de sturingsfilosofie die Gemert-Bakel daaraan koppelt vanuit de missie toekomstbestendig buitengebied, toe:

1 Waar gesproken wordt over de landbouwsector worden ook de aanverwante sectoren bedoeld.

OVERZICHTKAART LIGGING LANDSCHAPSTYPEN



GEBIEDSTYPOLOGIEËN

- Beekdallandschap [1]
- Kampenlandschap met oude akkers [1]
- Peelontginningslandschap [1]
- Bos- en natuurgebied
- Kern [2]
- Werkgebieden [3]

[1] Beeldkwaliteitsplan buitengebied - oktober 2016, Gemeente Gemert-Bakel
[2] Landelijke kern, Omgevingsverordening Noord-Brabant - 1 augustus 2023, provincie Noord-Brabant
[3] IBIS Bedrijventerreinen - 2023, provincie Noord-Brabant

BEEKDALLANDSCHAP

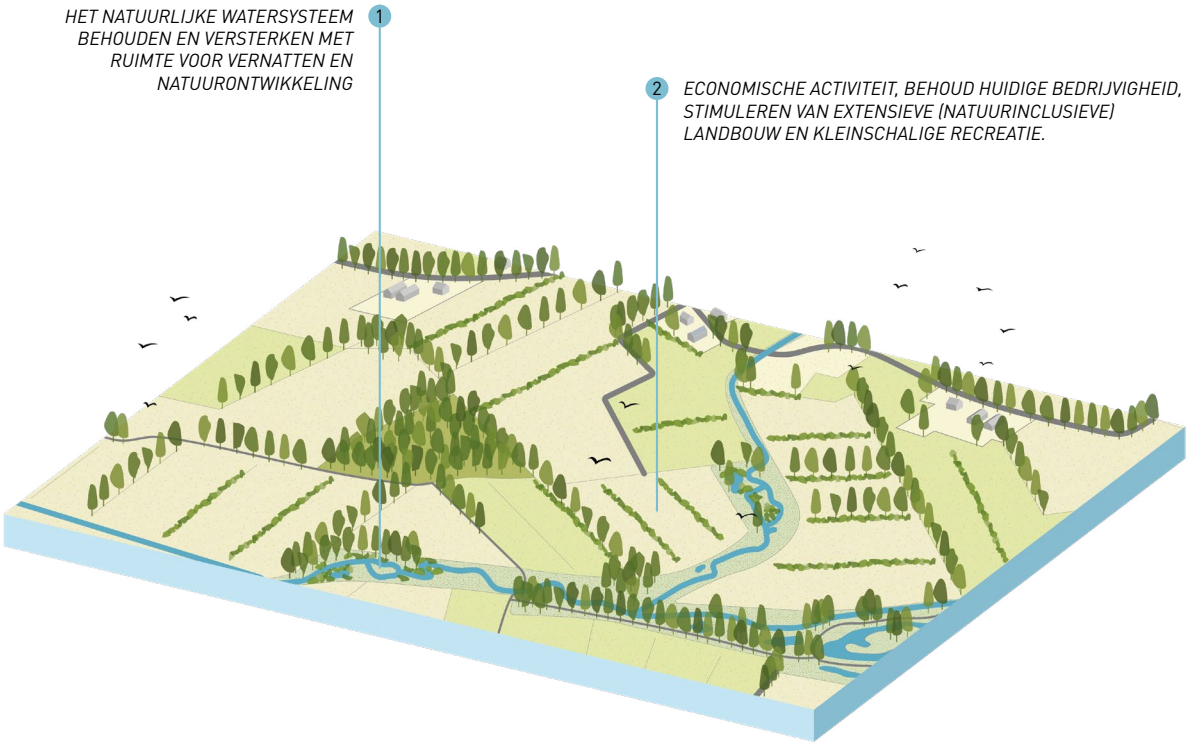
In het landelijk gebied is dit het laagste gebied waar diverse beken in afstromen. De laaggelegen, en daarmee natte, gronden waren niet geschikt voor akkerbouw. Beken zoals de Snelle loop en de Esperloop, die van oudsher tussen de dekzandruggen slingeren, zijn in het verleden door menselijke invloeden rechtgetrokken en inmiddels grotendeels weer meanderend gemaakt.

Sturingsfilosofie:

1. Het natuurlijke watersysteem behouden en versterken met ruimte voor vernatten en natuurontwikkeling.
2. Economische activiteit, behoud huidige bedrijvigheid, stimuleren van extensieve (natuurinclusieve) landbouw en kleinschalige recreatie.

De bestaande rechten van agrarische ondernemers worden gerespecteerd.

LANDSCHAPSTEGEL BEEKDALLANDSCHAP



KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS

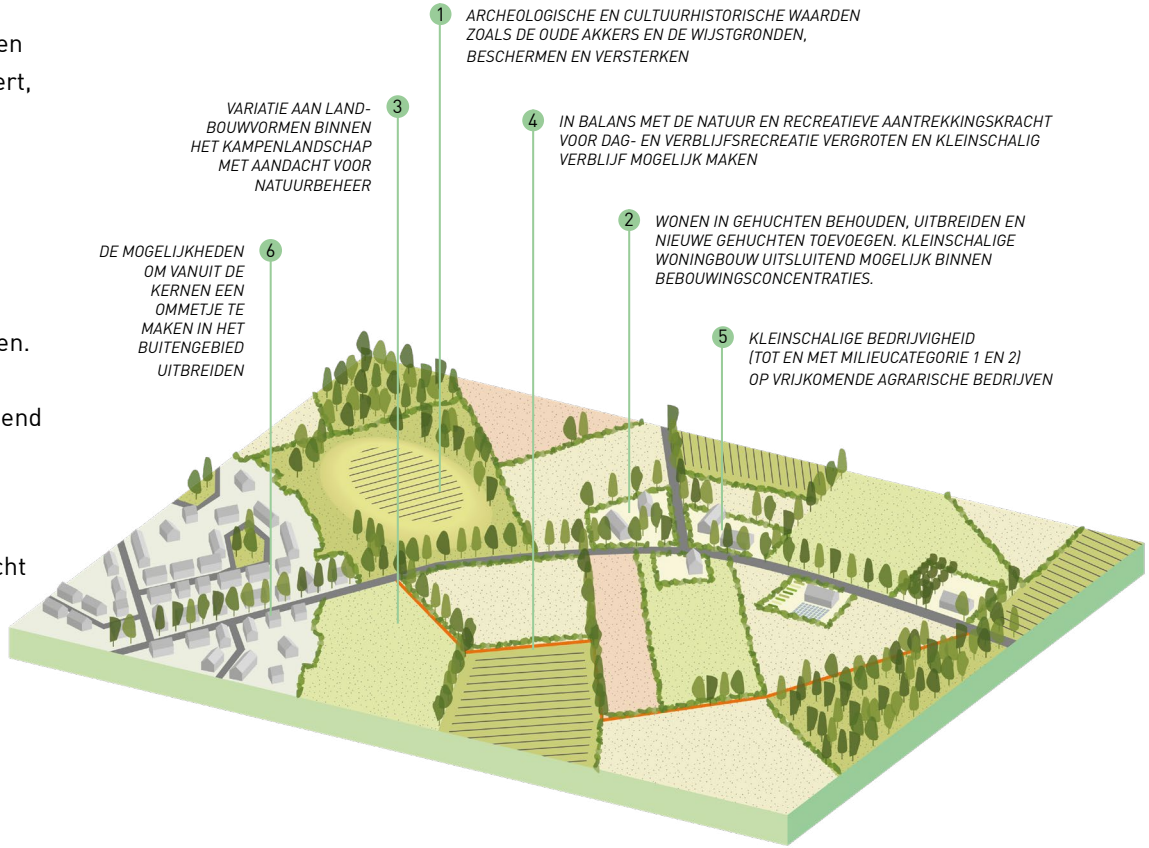
Het Kampenlandschap met oude akkers concentreert zich rond de langgerekte dekzandrug die ter hoogte van de Peelrandbreuk ligt en uitvloeit richting noordwestelijke en zuidoostelijke richting. De hoge en droge omstandigheden in de breukzone en de voedselrijke grond maken het gebied geschikt voor landbouwkundig gebruik en daardoor ook voor mensen om zich te vestigen. Hier zijn dan ook de eerste nederzettingen ontstaan waaronder de historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel, Bakel, Milheeze en de gehuchten daaromheen. Tussen de hogere delen stroomden beekjes, wat ideaal was voor gemengde bedrijfsvoering (akkerbouw en veeteelt).

Sturingsfilosofie:

1. Archeologische en cultuurhistorische waarden, zoals de *oude akkers* en de *wijstgronden*, beschermen en versterken.
2. Wonen in gehuchten behouden, uitbreiden en nieuwe gehuchten toevoegen. Kleinschalige woningbouw uitsluitend mogelijk binnen bebouwingsconcentraties.
3. Variatie aan landbouwvormen binnen het Kampenlandschap met aandacht voor natuurbeheer.
4. In balans met de natuur de recreatieve aantrekkingskracht voor dag- en verblijfsrecreatie vergroten en kleinschalig verblijf mogelijk maken.
5. Kleinschalige bedrijvigheid (tot en met milieucategorie 1 en 2) op vrijkomende agrarische bedrijven.
6. De mogelijkheden om vanuit de kernen een ommetje te maken in het buitengebied uitbreiden.

De bestaande rechten van agrarische ondernemers worden gerespecteerd.

LANDSCHAPSTEGEL KAMPENLANDSCHAP MET OUDE AKKERS



PEELONTGINNINGSLANDSCHAP

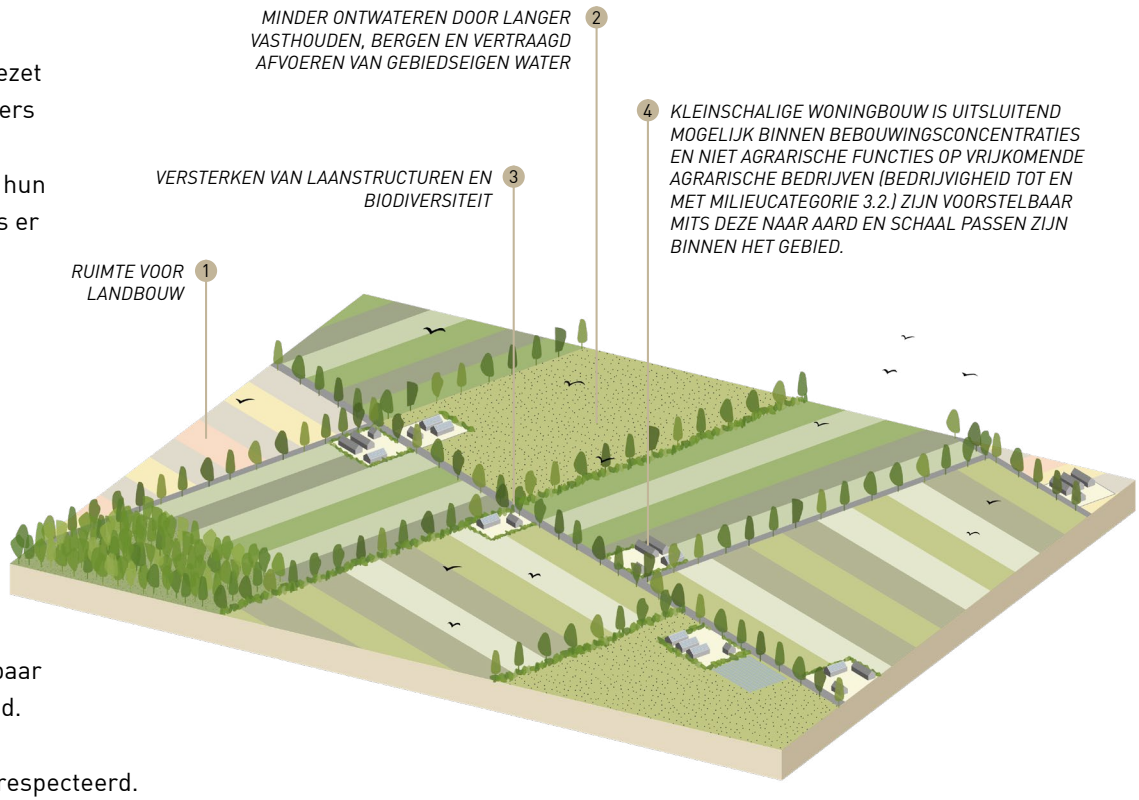
Het Peelontginningslandschap leent zich door de grootschaligheid van het gebied als productielandschap. De rationeel gevormde grootschalige percelen langs ontginningswegen vormen een cultuurhistorische link tussen het agrarisch bedrijf in het verleden en heden. De gronden in het buitengebied primair beschikbaar houden voor agrarische activiteiten past daarmee bij het landschapstype en het gebiedseigen karakter. Naast de doorontwikkeling van de bestaande landbouw wordt er ook ingezet op systeemverandering. Als in dit gebied agrarische ondernemers stoppen mag de gebruiksfunctie of economische activiteit die ervoor in de plaats komt de zittende agrariërs niet beperken in hun bedrijfsvoering. Nabij de dorpskern van Elsendorp en De Rips is er wat meer ruimte om, passend in het landschap, kleinschalige woningen bij voormalige agrarische bedrijven te bouwen.

Sturingsfilosofie:

1. Ruimte voor landbouw.
2. Minder ontwateren door langer vasthouden, bergen en vertraagd afvoeren van gebiedseigen water.
3. Versterken van laanstructuren en biodiversiteit.
4. Kleinschalige woningbouw is uitsluitend mogelijk binnen bebouwingsconcentraties en niet agrarische functies op vrijkomende agrarische bedrijven (bedrijvigheid tot en met milieucategorie 3.2.) zijn voorstelbaar mits deze naar aard en schaal passen zijn binnen het gebied.

De bestaande rechten van agrarische ondernemers worden gerespecteerd.

LANDSCHAPSTEGEL PEELONTGINNINGSLANDSCHAP



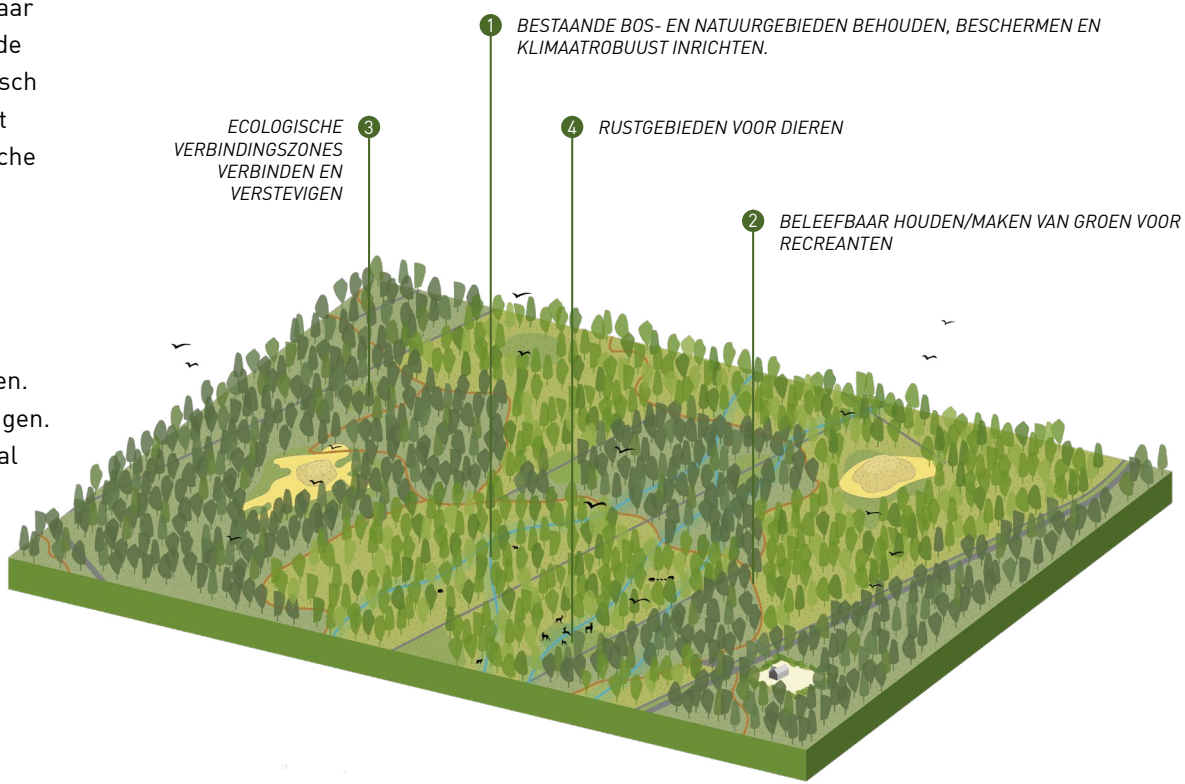
BOS- EN NATUURGEBIED

In de verschillende landschapstypen liggen Bos- en natuurgebieden. Een aanzienlijk deel van het bosgebied bevindt zich op voormalige woeste gronden die zijn geplant voor de mijnbouw in Zuid-Limburg en deze zijn daarom cultuurhistorisch waardevol. De Stippelberg is het grootste bosgebied in Gemert-Bakel en markeert grotendeels de overgang van het Kampenlandschap met oude akkers naar het Peelontginningslandschap. De bosranden aan de zijde van het Kampenlandschap met oude akkers zijn dynamisch en hebben een geleidelijke overgang. De overgang in het Peelontginningslandschap tussen het bos en de agrarische gronden is rechtlijnig en scherp.

Sturingsfilosofie:

1. Bestaande Bos- en natuurgebieden behouden, beschermen en klimaatrobuust inrichten.
2. Beleefbaar houden/maken van groen voor recreanten.
3. Ecologische verbindingszones verbinden en verstevigen.
4. Toevoegen van nieuwe natuur/bos/park tot een straal van 500 meter rondom de kernen.
5. Rustgebieden voor dieren.

LANDSCHAPSTEGEL BOS- EN NATUURGEBIED



3.

PROCES – HOE GAAN WE HET DOEN?

3.1 Inleiding

Met deze omgevingsvisie geven we de grote lijnen aan voor de toekomstige ontwikkelingen in Gemert-Bakel. Het is een visie op hoofdlijnen waarbij geformuleerd is hoe we vorm willen geven aan de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving binnen de hele gemeente. Een stip op de horizon richting 2040. Het is een ontwikkelrichting die niet vrijblijvend is voor de gemeente. De visie schetst het ideaalbeeld voor Vitale Kernen en een Toekomstbestendig Buitengebied. De weg ernaartoe gaat stap voor stap. Met de vaststelling van de omgevingsvisie geeft de gemeenteraad richting én het startschot om te werken aan de toekomst.

In dit hoofdstuk gaan we nader in op hoe we als gemeente de komende jaren invulling willen geven aan onze visie. Dat kunnen we niet alleen, daar hebben we uitdrukkelijk samenwerkingspartners bij nodig, zoals inwoners, ondernemers, maatschappelijke- en ketenpartners. Nieuwe ideeën komen niet altijd van de gemeente maar juist ook uit de samenleving. De omgevingsvisie vormt een uitnodiging aan de samenleving om zelf met passende initiatieven te komen. Initiatieven die bijdragen aan de doelen die we met elkaar hebben gesteld in de omgevingsvisie. Het gaat daarbij steeds meer om hoe een initiatief kan bijdragen aan de omgevingskwaliteit van de gemeente. Daarmee willen we dat wat gewenst is bevorderen.

3.2 Samenwerken in de uitvoering: rolverdeling samenleving en overheid

Bij het uitvoeren van de visie kan de gemeente verschillende rollen kiezen. Welke rol dat is hangt af van verschillende factoren. Dit kan bijvoorbeeld bepaald worden door wettelijke taken, wie eigenaar is van de grond, hoeveel invloed de gemeente uit kan oefenen en wat de opgave is in het gebied.
Er is een scala aan mogelijke rollen die de gemeente kan invullen:, regels stellen, inspireren, stimuleren, faciliteren, coproduceren, zelf realiseren tot geen rol nemen. Sommige vraagstukken zijn zo complex dat er een goede afstemming nodig is tussen verschillende overheidslagen, partners en belanghebbenden. Dat kan niet overgelaten worden aan de samenleving en vraagt om een nadrukkelijke trekkersrol door de gemeente. Daarnaast houdt een aantal opgaven zich niet aan de gemeentegrenzen (denk bijvoorbeeld aan energietransitie, mobiliteit). Daarom is ook regionale samenwerking van groot belang. Zo werken we op belangrijke thema's samen in de Metropoolregio Eindhoven, subregio De Peel en de provincie.

De omgevingsvisie beoogt de organisatie van een brede samenwerking voor een betere leefomgeving, waarbij meer verantwoordelijkheid en zeggenschap bij de gemeenschap ligt. De rolopvatting die de gemeente daarom bij voorkeur voor zichzelf ziet verschuift van kaderstellend naar meer stimulerend en faciliterend. Samen kijken we of initiatieven haalbaar (te maken) zijn. Daarbij wordt wel meer van initiatiefnemers gevraagd: niet alleen plannen ontwikkelen, maar ook op zoek gaan naar draagvlak in de maatschappij, het gesprek aangaan om plannen (nog) beter te maken en op zoek te gaan naar oplossingen die bijdragen aan de doelen die we met elkaar hebben gesteld in de omgevingsvisie. Op die manier kan inbreng van bewoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties beter worden geïntegreerd. Zo is in de proeftuin Elsendorp een meerwaardeplan opgenomen. In dit meerwaardeplan staat beschreven waaraan een ondernemer dient te voldoen bij een afwijking van het bestemmingsplan (omgevingsplan).

Omdat ondersteuning en samenwerking belangrijker worden dan regulering, is de gemeente in de toekomst meer partner en adviseur dan toetser.
De interactieve manier waarop de omgevingsvisie is gemaakt is een voorbeeld van zo'n manier van samenwerken met inwoners, bedrijven en instellingen. Maar ook met partners in de regio en de provincie.
In bepaalde situaties is niet faciliteren en stimuleren van belang maar juist reguleren. Bijvoorbeeld voor de bescherming van aanwezige kwaliteiten van de leefomgeving. In de omgevingsvisie is daarom de methode van de gebiedsgerichte uitwerking geïntroduceerd met bijpassende sturingsfilosofie. Enerzijds worden daarin via de gebiedstypologieën specifieke waarden benoemd die behouden dienen te blijven, terwijl anderzijds daarbinnen vernieuwing wordt gestimuleerd.

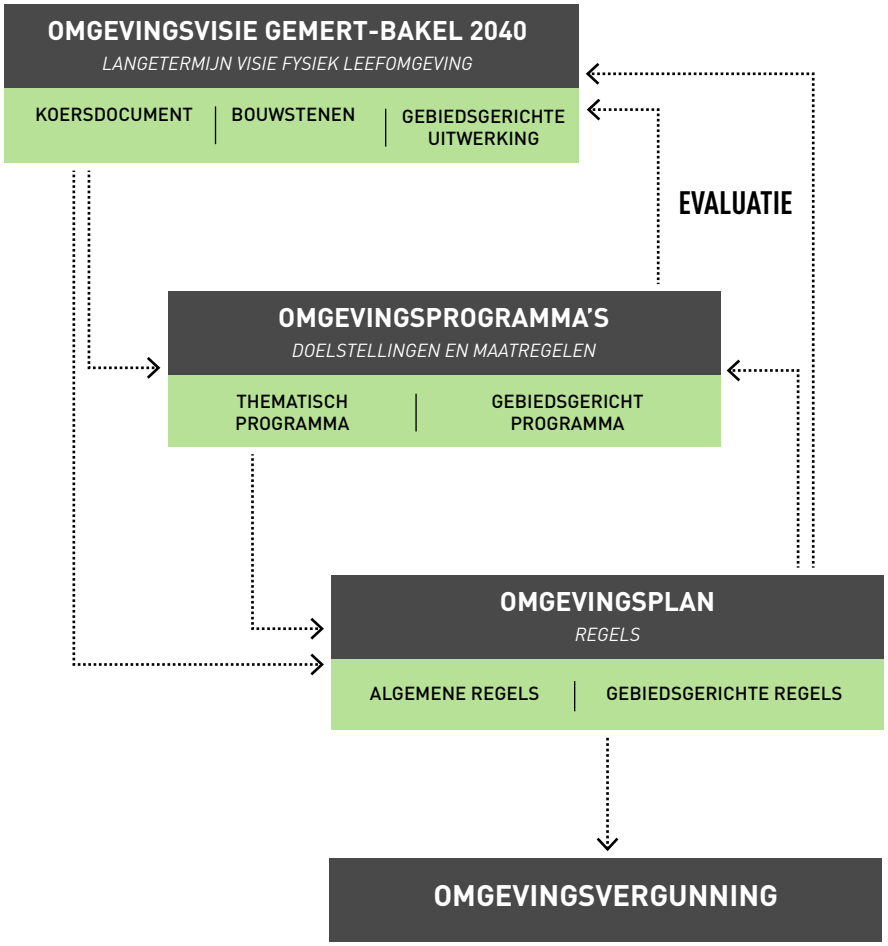
3.3 Van beleid naar uitvoering: instrumenten

In deze omgevingsvisie stelt de gemeente haar koers voor ruimtelijke ontwikkelingen vast voor de lange termijn. Maar er zitten verschillende stappen tussen beleid en daadwerkelijke uitvoering. In de Omgevingswet zijn voor de gemeente naast de omgevingsvisie drie andere relevante beleidsinstrumenten geformuleerd, elk met hun eigen rol. Het omgevingsprogramma, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning.
Deze instrumenten lichten we in deze paragraaf toe.

OMGEVINGSPROGRAMMA
Het omgevingsprogramma is een instrument voor de concrete uitwerking van een specifieke doelstelling (of meerdere doelstellingen) uit de omgevingsvisie. Binnen een omgevingsprogramma wordt aangegeven welke maatregelen en acties nodig zijn om die doelstelling(en) te bereiken. Denk daarbij aan het uitwerken van beleid(sregels), communicatie, convenanten, subsidies en projecten. Ook wordt aangegeven welke middelen en wie daarvoor nodig zijn. Denk daarbij naast financiering aan ruimtelijke en juridische instrumenten en samenwerking met partners. Een omgevingsprogramma kan het karakter hebben van een verder uitgewerkte visie op een bepaald thema (bijvoorbeeld een woonzorgvisie of een mobiliteitsvisie). Of een gebiedsvisie, waarin opgaven integraal landen in een specifiek gebied (bijvoorbeeld het WVG-gebied Deelse Kampen).

Een essentieel onderdeel van het omgevingsprogramma is het systeem voor monitoring en evaluatie. Indien nodig kunnen aanpassingen doorgevoerd worden om bij te sturen. Een omgevingsprogramma is net als de omgevingsvisie zelfbindend en vormvrij. We verkennen de

INSTRUMENTEN VOOR UITVOERING



komende periode of het huidige beleid bij aanpassingen wel of niet wordt ondergebracht als programma onder de omgevingsvisie. Dit geldt ook voor specifieke gebieden waar een verbetering van de leefomgeving sterk gewenst is.

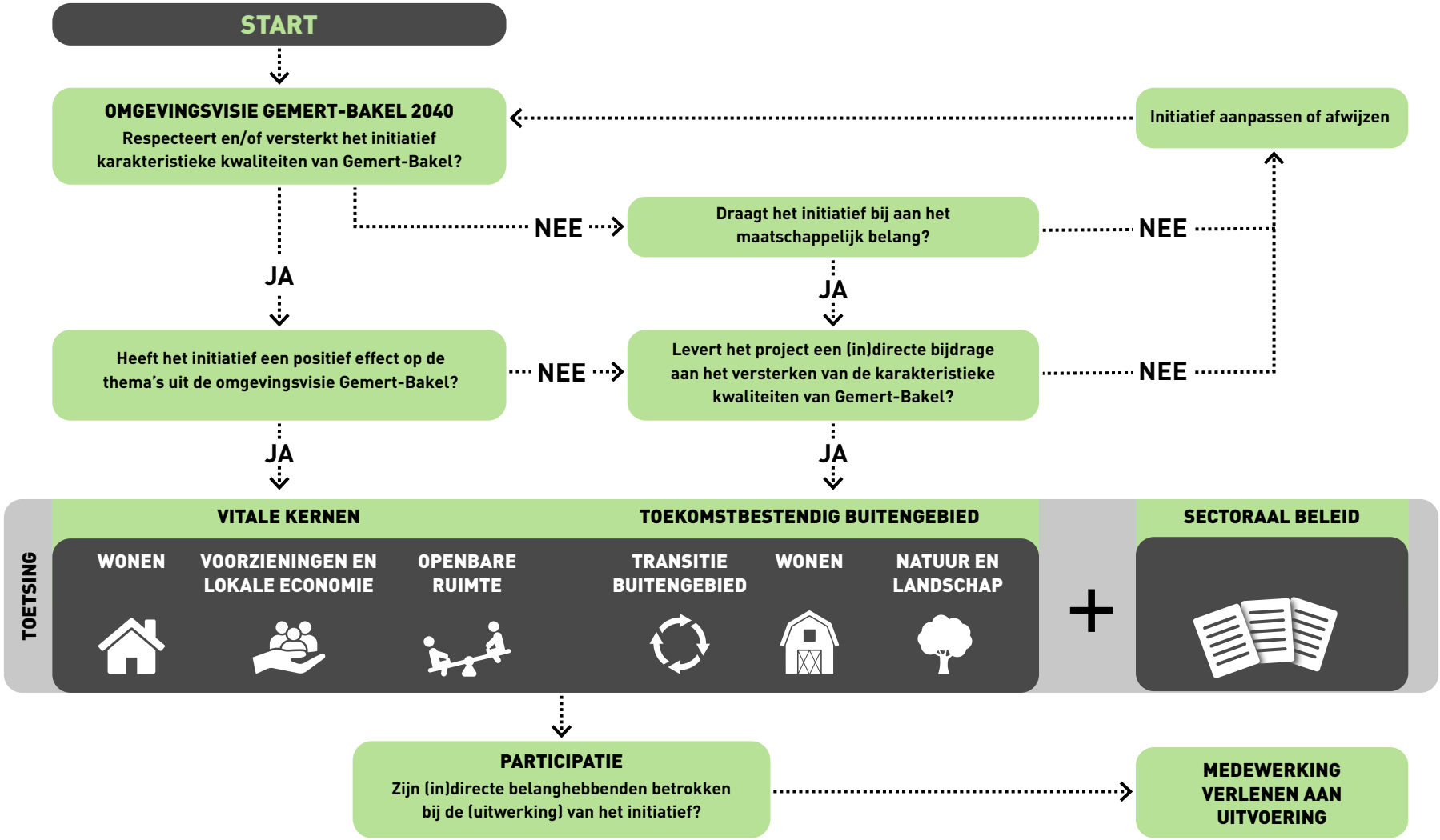
OMGEVINGSPLAN EN OMGEVINGSVERGUNNING

De richting van de omgevingsvisie kan vertaald worden in concrete acties, zoals in omgevingsprogramma's. Daarnaast kan de gemeente nieuwe regels, die vorm geven aan de ambities, vastleggen in het omgevingsplan. Welke dat zijn en hoe dat gaat gebeuren wordt nog bepaald.

Het omgevingsplan kan worden vergeleken met het bestemmingsplan. In het omgevingsplan wordt vastgesteld wat wel en wat niet mag, daarmee worden voorwaarden gegeven voor nieuwe ruimtelijke initiatieven. Regels dus voor een aanvraag omgevingsvergunning voor bijvoorbeeld een nieuwe woning of de verandering van een agrarisch bedrijf. Past een plan niet dan wordt met de omgevingsvisie gekeken of afgeweken kan worden van de regel. Daarbij kijken we hoe de ontwikkeling kan bijdragen aan het realiseren van de ambities Vitale Kernen en Toekomstbestendig Buitengebied.

Op de volgende bladzijde is het proces schematisch weergegeven.

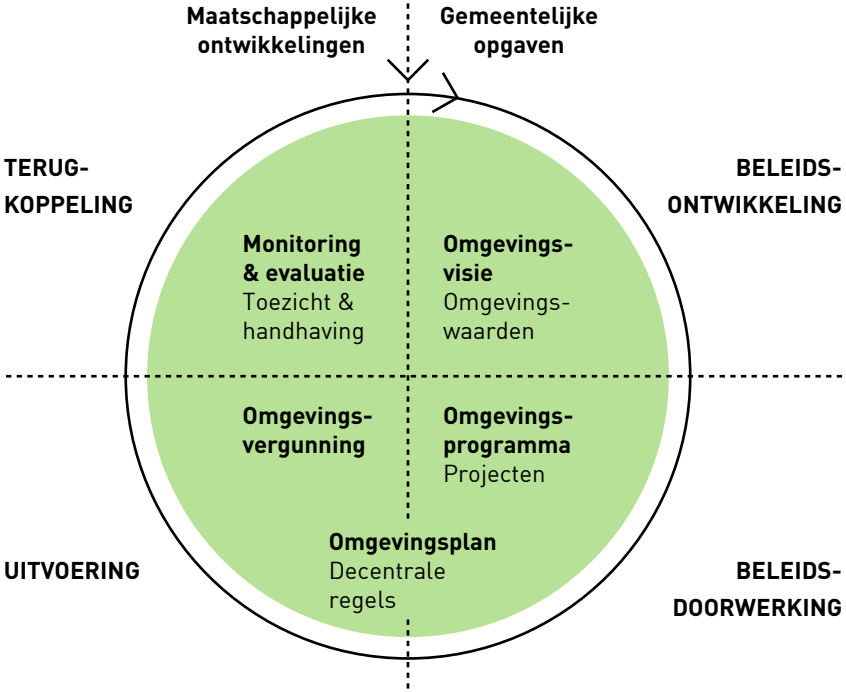
ALS HET INITIATIEF NIET PAST BINNEN HET OMGEVINGSPLAN



3.4 Beleidscyclus Omgevingswet

De omgevingsvisie voor Gemert-Bakel is nu klaar, maar niet af.
De maatschappij blijft in beweging en nieuwe inzichten en opgaven maken dat we steeds opnieuw moeten kijken naar ons beleid en de rol die we spelen als gemeente. In onderstaande afbeelding is deze beleidscyclus weergegeven:

BELEIDSCYCLUS ONDER DE OMGEVINGSWET



Binnen de beleidscyclus is goed te zien dat de omgevingsvisie invulling geeft aan beleidsontwikkeling. We kijken regelmatig of we nog op de juiste weg zitten of dat aanpassingen nodig zijn. Wanneer het doel- en/of effect van de omgevingsvisie onvoldoende is, gaan we over tot bijstelling. Zo kan het zijn dat doelen niet of nauwelijks worden gerealiseerd, de doelen onvoldoende te handhaven zijn, er zich nieuwe maatschappelijke uitdagingen voordoen of de visie en de programma's onvoldoende antwoord geven op de vragen en verwachtingen uit de samenleving. De raad kan de omgevingsvisie bijstellen zodra zij dit wenselijk of noodzakelijk acht. Het college doet hiervoor een voorstel. Bij het bijstellen van de omgevingsvisie wordt de samenleving actief betrokken. De wijze waarop wordt vooraf met de gemeenteraad afgestemd. De gemeenteraad stelt uiteindelijk een (herijkte) omgevingsvisie vast.

3.5 Financieel-juridische aspecten

MILIEUEFECTRAPPORTAGE (MER)

Voor het bestaande beleid is reeds een plan MER doorlopen (Pouderooyen, mei 2017). Het bestemmingsplan waarin dit plan MER is verwerkt is onherroepelijk geworden op 2 juni 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1180).
Voor deze omgevingsvisie is daarom geen MER gemaakt omdat de visie het bestaande beleid voortzet en daarvoor reeds een plan MER is doorlopen.
De omgevingsvisie wijst geen nieuwe locaties aan voor ruimtelijke ontwikkelingen en daarom is het doorlopen van een MER-procedure niet nodig. Wel wijzen we zoeklocaties aan voor woningbouw, maar deze worden nog nader onderzocht en uitgewerkt. Hierdoor zijn ze nog niet MER-plichtig. Er zijn ook geen aanwijsbare MER-(beoordelings)plichtige besluiten opgenomen.

De omgevingsvisie gaat uit van 'uitnodigingsplanologie'. In plaats van aan te geven wat op welke plaats mogelijk is, geeft de omgevingsvisie een kader voor nieuwe ontwikkelingen. De ambities uit deze omgevingsvisie zijn nog abstract en gaan uit van de jarenlang aanwezige bestendige beleidskaders. Daardoor zijn er geen andere milieueffecten te verwachten danwel door het abstracte karakter anderszins niet goed in te schatten.
In de gemeentelijke opvolgende programma's en plannen worden de milieueffecten in de belangenafweging op basis van de fysieke leefomgeving nadrukkelijk meegewogen.

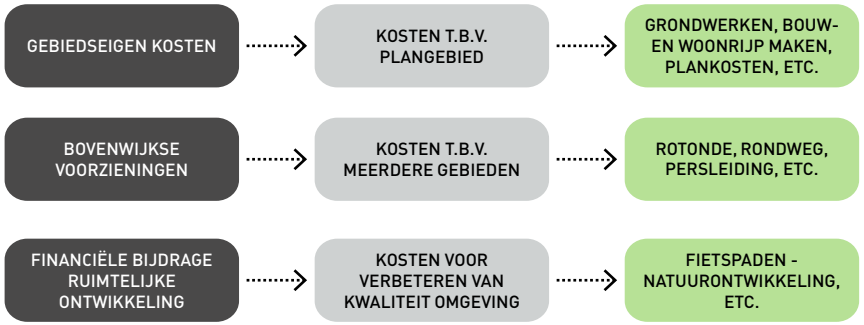
KOSTENVERHAAL

Met deze omgevingsvisie zetten we de stip op de horizon en schetsen we het publiekrechtelijk kader. Daarbinnen kunnen zich ontwikkelingen voordoen. Het is niet mogelijk om in de omgevingsvisie exact te benoemen welke ambities we de komende vijftien jaar gaan realiseren en welke financiële impact deze ambities hebben.

Gemeenten zijn onder de Omgevingswet verplicht om alle kosten en investeringen, die ze moeten maken voor planontwikkeling, het aanleggen van openbare voorzieningen en het inrichten van de openbare ruimte, te verhalen op de initiatiefnemers van bouwactiviteiten die profijt hebben hiervan. Dit kostenverhaal moet voldoen aan de wettelijke kaders die opgenomen zijn in de Omgevingswet. Het privaatrechtelijk kostenverhaal is geregeld in paragraaf 13.6.2 van de Omgevingswet. Als het bevoegd gezag en de initiatiefnemer niet tot een overeenkomst komen, dan past het bevoegd gezag de publiekrechtelijke regeling toe. De regeling over publiekrechtelijk kostenverhaal staat in paragraaf 13.6.3 van de Omgevingswet.

We werken het kostenverhaal verder uit in de Nota Kostenverhaal.
De Nota Kostenverhaal wordt onder de Omgevingswet gezien als een Omgevingsprogramma. Het vormt de juridische basis voor de inzet van kostenverhaalinstrumenten en de financiële bijdragen. De kosten waarop de financiële bijdragen gebaseerd worden kunnen worden onderverdeeld in 3 verschillende categorieën. De afbeelding op de volgende pagina is een schematische weergave van de kosten die bij een ontwikkeling van toepassing kunnen zijn.

SCHEMATISCHE WEERGAVE KOSTENVERHAAL



Gebiedseigen kosten zijn kosten die worden gemaakt ten gunste van één ontwikkeling/plangebied. In de praktijk is de relatie tussen kosten en opbrengsten meestal gemakkelijk te herleiden.

Bovenwijkse voorzieningen – zijn net als gebiedseigen kosten – toerekenbaar aan de ontwikkeling/het plangebied. Hier vindt echter wel de afweging plaats op basis van de criteria profijt, toerekenbaarheid en proportionaliteit. Dit betekent dat de kosten worden toegerekend als ze proportioneel zijn en in verhouding staan tot het profijt dat de ontwikkeling/het plangebied heeft van de fysieke maatregel.

Bovenplanse kosten en Bijdrage Ruimtelijke Ontwikkelingen zijn kosten die in de Wro benoemd zijn. Met inwerkingtreding van de Omgevingswet en de Aanvullingswet Grondeigendom zijn deze kosten geïntegreerd in 'Financiële bijdrage ruimtelijk ontwikkeling'. Deze financiële bijdrage heeft betrekking op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en wordt verhaald als:

- De functionele samenhang tussen de fysieke maatregel en de beoogde ontwikkeling is aangetoond.
- De bekostiging van de fysieke maatregel niet anderszins is verzekerd.
- De meerwaardecreatie van de beoogde ontwikkeling het toelaat om de kosten te verhalen.

Primair spoor anterieure overeenkomst – privaatrechtelijk kostenverhaal
In Gemert-Bakel passen we primair de anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk kostenverhaal) toe. Voordeel hiervan is dat afspraken op maat kunnen worden gemaakt. Er is een ruime mate van contractsvrijheid. De overeenkomst mag uiteraard niet strijdig zijn met wet- en regelgeving.

Publiekrechtelijk kostenverhaal
Als het niet mogelijk of wenselijk is om met een anterieure overeenkomst tot overeenstemming te komen over het kostenverhaal, dan wordt het kostenverhaal publiekrechtelijk verankerd.

Er zijn 2 kostenverhaalmethoden:
- kostenverhaal voor integrale gebiedsontwikkeling;
- kostenverhaal voor organische gebiedsontwikkeling.

Bij integrale gebiedsontwikkeling liggen tijdvak en eindbeeld vast. Dit noemen we een kostenverhaal met tijdvak. Het kostenverhaal met tijdvak is mogelijk in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Bij organische gebiedsontwikkeling bepalen de initiatiefnemers de invulling, fasering en looptijd. Dit laatste noemen we een kostenverhaal zonder tijdvak. Dit kan alleen via het omgevingsplan mogelijk gemaakt worden.

SPACE
VALUE

RUIMTE MAKEN MET KARAKTER

SPACEVALUE
Haagdijk 39
4811 TN Breda
076 820 03 48

info@spacevalue.nl
www.spacevalue.nl

BEECKK
Philitelaan 57-05
5617 AK Eindhoven
040 255 63 55

info@beeckk.com
www.beeckk.com