

## Bestemmingsplan

“Herziening Gemert-Bakel Buitengebied 2010,  
Handelseweg ong. Handel”

**Projectlocatie**

Handelseweg ong. te Handel

**Omschrijving project**

Toelichting bestemmingsplan "Herziening  
Gemert-Bakel Buitengebied 2010, Handelseweg  
ong. Handel"

**Projectnummer**

DN33.R001

**Datum rapportage**

23 november 2015, versie 04

**Opdrachtgever**

Familie Barten  
Handelseweg 24  
5423 SB Handel

**Opgesteld door**

Agron Advies  
Koppelstraat 95  
5741 GB Beek en Donk  
Tel: 0492-347761  
Fax: 0492-347754  
Email: info@agronadvies.nl

**Projectleider**

Donkers Bouwkundig Tekenburo  
Den Heikop 6  
5424 SW Elsendorp  
Tel: 0492-352093  
Fax: 0492-359071  
Email: info@donkers-tekenburo.nl

# Inhoud

---

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Algemeen	1
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	1
1.3	Opbouw bestemmingsplan	2
<b>2.</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>3</b>
2.1	Bestaande situatie	3
2.2	Gewenste situatie	3
<b>3.</b>	<b>Beleidskader</b>	<b>5</b>
3.1	Provinciaal beleid	5
3.1.1	Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant	5
3.1.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	6
3.1.3	Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006	9
3.2	Gemeentelijk beleid	11
3.2.1	Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020	11
3.2.2	Afwegingskader woningbouw kernranden en buitengebied gemeente Gemert-Bakel	11
3.2.3	Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010	12
<b>4.</b>	<b>Ruimtelijke aspecten</b>	<b>14</b>
4.1	Natuur	14
4.2	Flora en Fauna	14
4.3	Landschappelijke inpassing	18
4.4	Cultuurhistorie en archeologie	19
4.4.1	Cultuurhistorische waarden	19
4.4.2	Archeologische waarden	20
4.5	Parkeren en ontsluiting	21
<b>5.</b>	<b>Milieuaspecten</b>	<b>22</b>
5.1	Bodem	22
5.2	Water	22
5.3	Geurhinder	23
5.3.1	Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)	24
5.3.2	Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)	25
5.4	Bedrijven en milieuzonering	25
5.5	Geluid	26
5.5.1	Wegverkeerslawaai	27
5.5.2	Industrielawaai	27
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Luchtkwaliteit	28
<b>6.</b>	<b>Waterparagraaf</b>	<b>30</b>
6.1	Waterbeleid	30
6.2	Oppervlaktewater	31
6.3	Grondwater	31
6.4	Afvoer hemelwater	32
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
7.2	Economische uitvoerbaarheid	34
7.3	Grondexploitatie	34

<b>8.</b>	<b>Juridische verantwoording</b>	<b>35</b>
8.1	Algemene opzet	35
8.2	Toelichting op de verbeelding	35
8.3	Toelichting op de regels	35

#### **Bijlagen**

Bijlage 1	Verbeelding plangebied
Bijlage 2	Quickscan flora en fauna
Bijlage 3	Erfinrichtingsplan
Bijlage 4	Rapportage bodemonderzoek
Bijlage 5	Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 6	Onderbouwing aspect industrielawaai en ontheffing wegverkeerslawaai

# 1. Inleiding

## 1.1 Algemeen

Familie Barten (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens op de locatie Handelseweg ong. (perceel naast Handelseweg 24; hierna: het plangebied) een ruimte-voor-ruimtwoning te realiseren.

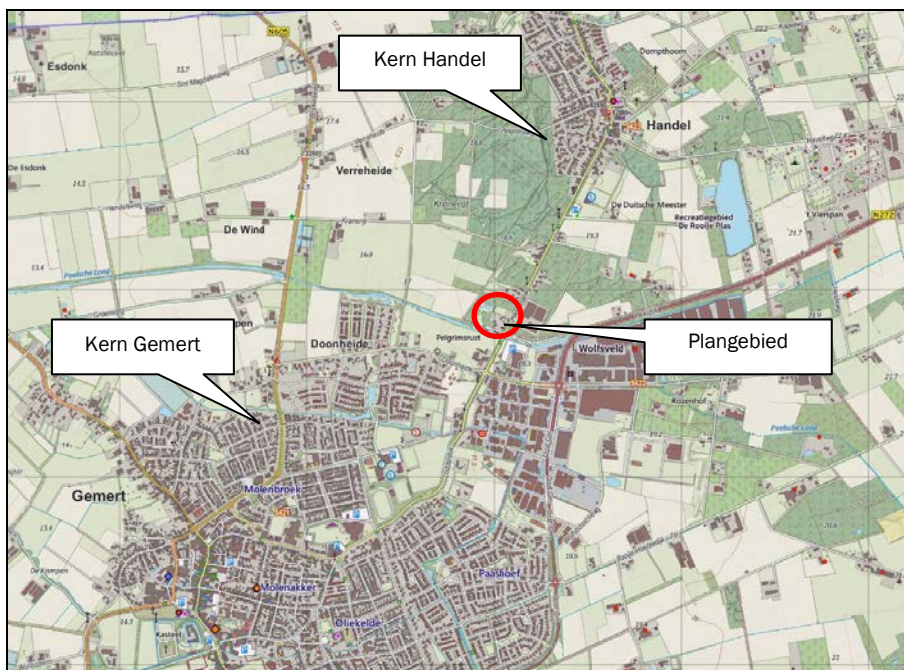
Om deze woning mogelijk te maken dient een hoeveelheid fosfaat uit de markt te worden genomen; deze rechten kunnen elders uit de markt genomen worden. Daarnaast dient tenminste een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan stalruimte te worden gesloopt. De initiatiefnemer zal zeker stellen dat 1.000 m<sup>2</sup> stallen wordt gesloopt en dat mestproductierechten worden ingeleverd. Ten behoeve van de bouw van de woning wordt er een goedgekeurde bouwtitel aangekocht bij de gemeente Gemert-Bakel.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Gemert-Bakel. Het perceel Handelseweg ong. heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming “Agrarisch”.

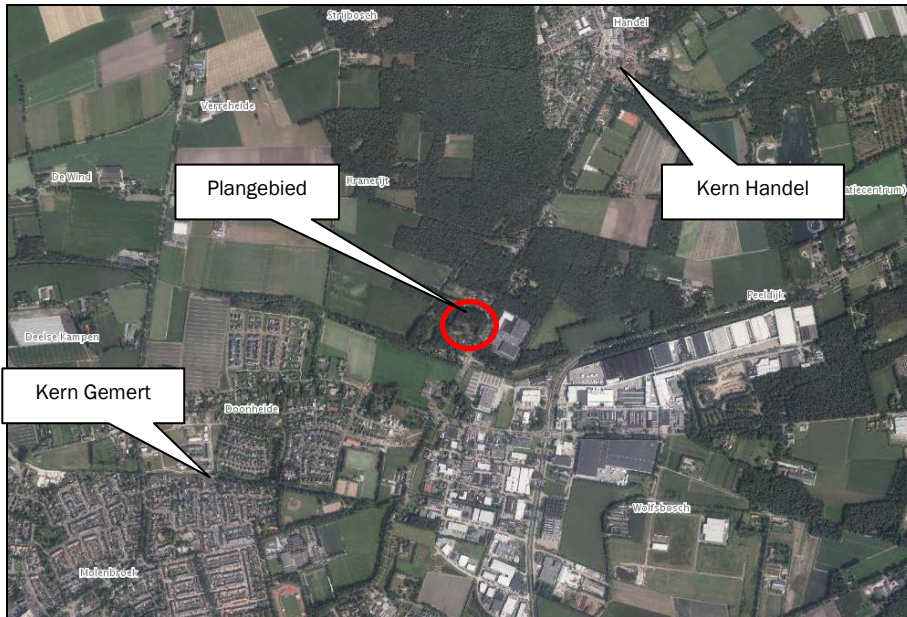
De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied in de bestemming “Wonen”. Het college heeft op 14 juli 2015 besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen middels een herziening van het bestemmingsplan.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, ten zuiden van de kern Handel en ten noorden van de kern Gemert. De locatie Handelseweg ong. staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 889. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de Peelse Loopweg en aan de oostzijde door de Handelseweg; de verbindingsweg tussen Handel en Gemert.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de wijdere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

### 1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk van de beoogde oprichting van de woning. Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Het bestemmingsplan is vervat in een verbeelding en regels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn onder meer de bestemmingen van de in het plangebied begrepen gronden aangegeven. De regels omvatten de bestemmingsbepalingen van de verschillende bestemmingen die in het plangebied voorkomen. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, de toelichting is van belang als beleidsdocument.

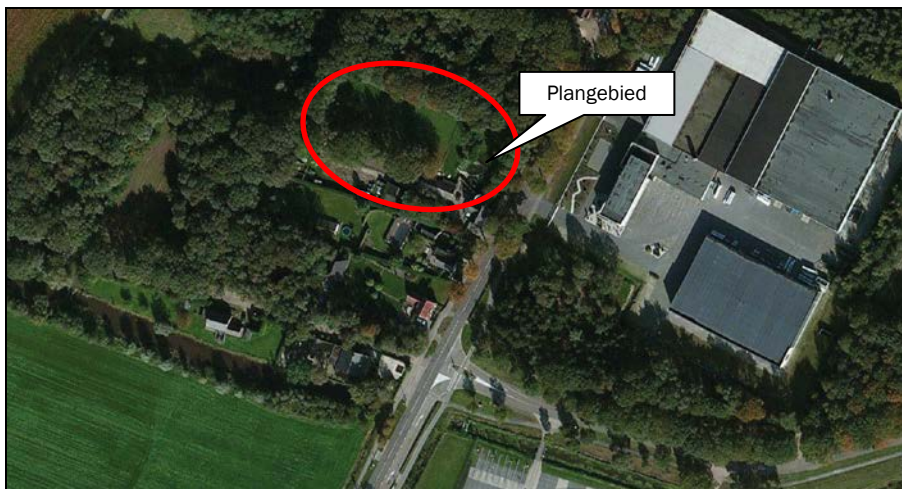


## 2. Planbeschrijving

---

### 2.1 Bestaande situatie

De locatie waar de ruimte-voor-ruimte woning wordt gerealiseerd bestaat uit weidegrond, welke wordt ingesloten door bos en burgerwoningen. Zie figuur 4, 5 en 6 voor een foto impressie van de omgeving. Het plangebied is bestemd als "Agrarisch".



Figuur 4: Ligging perceel Handelseweg ong.



Figuur 5: omgeving planlocatie

### 2.2 Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om de nieuw op te richten ruimte-voor-ruimte woning mogelijk te maken.

Op de locatie wordt een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd waarvoor een hoeveelheid fosfaat uit de markt dient te worden genomen. Daarnaast dient als voorwaarde dat een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan

stalruimte wordt gesloopt. Bovenstaande wordt gegarandeerd middels een bouwtitel, welke door initiatiefnemer wordt aangekocht bij de gemeente Gemert-Bakel in het kader van de 'ruimte-voor-ruimte' regeling.

Het perceel waar de nieuwe woning wordt gebouwd wordt bestemd als "Wonen", waar de regels uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" gelden. Een verbeelding van het plangebied is weergegeven in bijlage 1.

De volgende figuur geeft een situatietekening weer van de te realiseren woning.



Figuur 6: Situatieschets ruimte-voor-ruimte woning Handelseweg ong.



## 3. Beleidskader

---

### 3.1 Provinciaal beleid

#### 3.1.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant is op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal- cultureel en ecologisch beleid.

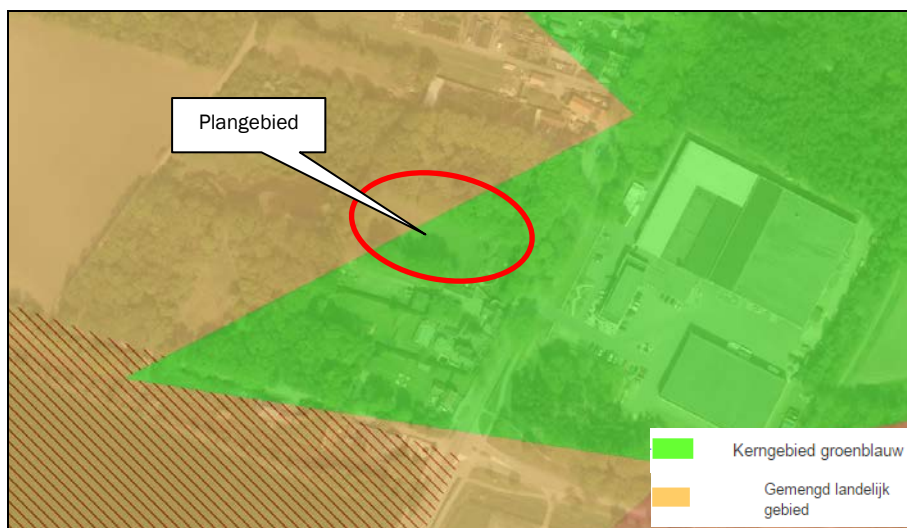
De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur “landelijk gebied” en de “groenblauwe structuur”. In het landelijk gebied is de ontwikkeling van de landbouw van belang en daarnaast de ontwikkeling van andere vormen van bedrijvigheid en van natuur, landschap, recreatie en wonen. De provincie stimuleert hier een bepaalde menging van functies die leidt tot een sterke plattelandseconomie.

In het landelijk gebied komt de ontwikkeling van agrarische bedrijven door schaalvergroting en intensivering steeds vaker in strijd met de doelen voor een gezonde en schone leefomgeving en behoud en ontwikkeling van natuur en landschap. Daarom kiest de provincie voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. Hierbij geldt dat de risico's voor de volksgezondheid verminderd moeten worden. Een snelle signalering van risico's en het beheersbaar maken van de risico's zijn daarbij van belang. Naast maatregelen op bedrijfsniveau wordt bezien of ook de inrichting van het landelijk gebied hieraan bijdraagt. Men spreekt hier over “gemengd landelijk gebied”.

Binnen het landelijk gebied wil de provincie een aantal zaken bereiken, namelijk:

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Een duurzame land- en tuinbouw;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen op de grens van “gemengd landelijk gebied” en “kerngebied groenblauw” (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart "Structurenkaart" Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie samen met de Verordening ruimte vormen het middel om de ruimtelijke visie op de provincie Noord-Brabant te realiseren. De structuurvisiekaarten geven een globale weergave van het ruimtelijke beleid. De Verordening ruimte bevat gedetailleerde kaarten, waardoor er verschillen bestaan tussen de kaarten. De aanduiding uit de Verordening Ruimte, in onderhavige situatie "gemengd landelijk gebied", is juridisch bindend.

In de zone "gemengd landelijk gebied" is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van de functie wonen en wordt op basis van de structuurvisie mogelijk gemaakt binnen de zone "gemengd landelijk gebied".

De uitwerking van het beleid ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven en de realisatie van een ruimte-voor-ruimtwoning is opgenomen in de Verordening ruimte. Deze verordening vormt de basis voor het dagelijks handelen van de Gedeputeerde Staten en dus voor de inzet van de instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

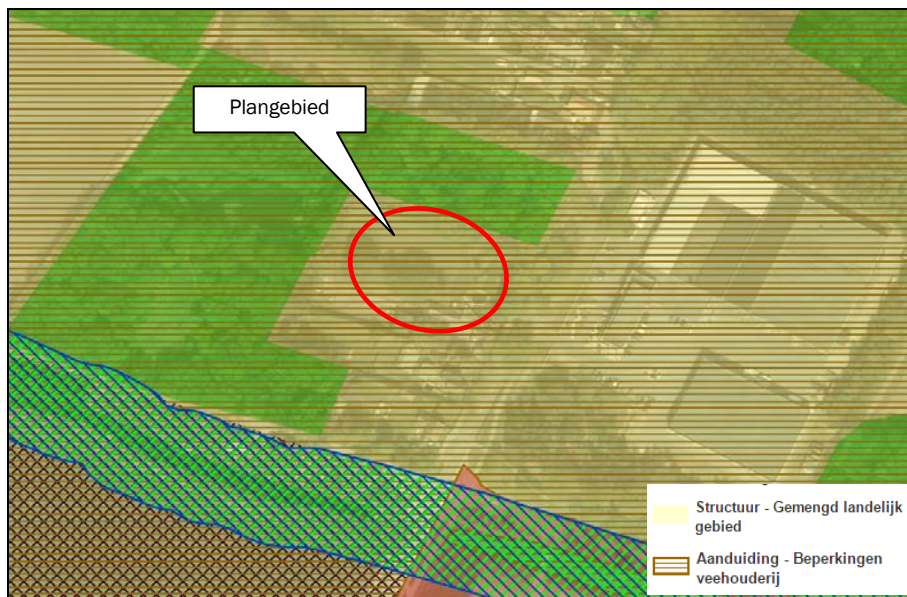
### 3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Op 15 juli 2015 is deze in werking getreden.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is, in het kader van de Verordening ruimte, gelegen binnen de zone “gemengd landelijk gebied” (zie figuur 8). Tot deze gebieden behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van de ecologische hoofdstructuur, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw.



Figuur 8: Uitsnede kaart “structuren en aanduidingen” Verordening ruimte

De Verordening ruimte geeft een aantal regels ten aanzien van ontwikkelingen in de verschillende zones en ten aanzien van wonen buiten stedelijk gebied (de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen). Hieronder worden de verschillende artikelen aangehaald die betrekking hebben op onderhavig plangebied. Per regel wordt aangegeven hoe onderhavige ontwikkeling erbinnen past.

In de Verordening ruimte 2014 zijn regels gesteld ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied”. De volgende regels zijn van toepassing:

- Artikel 7.1 Algemene regels “Gemengd landelijk gebied”
- Artikel 7.7 Wonen “Gemengd landelijk gebied”
- Artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte “Gemengd landelijk gebied”

### Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken.

In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt

(artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

### **Algemene regels**

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte 2014 zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen; *Door een menging van functies wordt de economische positie van het buitengebied versterkt. De ontwikkeling draagt bij aan een verdere menging van functies in het landelijk gebied (niet-agrarische bedrijven, wonen, agrarische bedrijven).*

b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. *Niet van toepassing.*

2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;

*De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in de gemeentelijke "structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020" en het vigerend bestemmingsplan.*

b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b, geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

*Niet van toepassing.*

Onderhavig plan voldoet aan de bovenstaande regels ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied.

### **Regels wonen en ruimte-voor-ruimte**

In artikel 7.7 van de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgenomen met betrekking tot wonen binnen gemengd landelijk gebied. Hier worden enkel bestaande burgerwoningen toegestaan. Echter wordt in artikel 7.8 ruimte-voor-ruimte een afwijkmogelijkheid geboden. Het oprichten van een woning kan gerealiseerd worden als het voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

*Het bestemmingsplan omschrijft een bebouwingslint (of bebouwingsconcentratie) als volgt: een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs de weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met gering afstanden tussen de bouwkavels, veelal met historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties. De planlocatie is gelegen in de zone "gemengd landelijk gebied" en behoort tot een bebouwingslint op korte afstand van de bebouwde kom van Gemert. De bouw van de woning is mogelijk op de locatie.*

2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.

*De sloop van bedrijfsgebouwen is verzekerd doordat de initiatiefnemer een door de provincie goedgekeurde bouwtitel 'ruimte voor ruimte' aankoopt bij de gemeente Gemert-Bakel ten behoeve van de oprichting van de woning.*

3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.

*Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de regels uit de "Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006", zie toelichting in hoofdstuk 3.1.3.*

4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:

a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;

*De nieuwe woning wordt landschappelijk ingepast, zie het erfinrichtingsplan in bijlage 2.*

b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;

*Er wordt een bouwtitel aangekocht in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de oprichting van de woning.*

c. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

*De nieuwe woning wordt gerealiseerd in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. De nieuwvestiging zorgt niet voor clustering van de kernen en derhalve voor verdere stedelijke ontwikkeling. Er is rekening gehouden met zorgvuldig ruimtegebruik.*

### **3.1.3 Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006**

De Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006 heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, op passende locaties de bouw van woningen toe te staan in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Op 20 december 2005 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de (aangepaste) "Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006" vastgesteld.

De beleidsregel bevat zowel voorwaarden voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen (sloopregeling) als voor de locatie waar de ruimte-voor-ruimte-kavels mogen worden gerealiseerd. De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte-kavels is direct gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Voor de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> stallen en de bijbehorende milieuwinst mag één ruimte-voor-ruimte-kavel worden bebouwd.

Onderstaand worden de voorwaarden uit de beleidsregel puntsgewijs besproken.

- De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m<sup>2</sup> voor saldering.

*Initiatiefnemer koopt een bouwtitel aan bij de gemeente Gemert-Bakel in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de oprichting van de woning.*

- De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

*Het bestemmingsplan omschrijft een bebouwingslint (of bebouwingsconcentratie) als volgt: een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling van gebouwen langs de weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met gering afstanden tussen de bouw kavels, veelal met*



*historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet-buitengebiedfuncties. De planlocatie behoort tot een bebouwingslint op korte afstand van de bebouwde kom van Gemert. Daarnaast is het plangebied in het kader van de structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 gelegen binnen primair woon- en leefgebied. Op locaties binnen primair woon- en leefgebied wordt bewoning gestimuleerd. De bouw van de ruimte-voor-ruimte woning is mogelijk op de locatie.*

- De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. *In hoofdstuk 3.2 wordt getoetst aan de structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel.*
- De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan. *De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening Ruimte komen te vervallen. De bouw van de 'ruimte voor ruimte' woning is toegestaan op locaties gelegen in bebouwingsconcentraties binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en de structuur 'groenblauwe mantel'. De planlocatie is gelegen binnen structuur 'gemengd landelijk gebied' en een bebouwingsconcentratie.*
- Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden. *De cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden in de directe omgeving van het plangebied worden niet aangetast, zie hoofdstuk 4.4.*
- De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót. *De dichtstbij gelegen veehouderij ligt op een afstand van maximaal 200 meter ten zuiden van het plangebied Handelseweg ong. Omliggende bedrijven worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden niet belemmerd door de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning, aangezien andere burgerwoningen in de omgeving dichter bij de bedrijven zijn gelegen.*
- Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument. *De nieuw op te richten woning wordt wat betreft beeldkwaliteit ingepast in de omgeving, zie hoofdstuk 4.3.*
- De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben. In het plangebied wordt geen bebouwing meer gesloopt. *Er is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte-voor-ruimte en dat dus geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.*
- Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt. *Initiatiefnemer koopt een bouwtitel titel aan bij de gemeente Gemert-Bakel in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling ten behoeve van de oprichting van de woning.*
- Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden. *Bovenstaande voorwaarde wordt in de hiervoor genoemde overeenkomsten vastgelegd.*
- Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen. *Bovenstaande voorwaarde wordt in de hiervoor genoemde overeenkomsten vastgelegd.*

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die gelden voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen in het buitengebied.

## 3.2 Gemeentelijk beleid

### 3.2.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Ten aanzien van wonen in het buitengebied is in de structuurvisie opgenomen dat er ruimte is voor de ontwikkeling van “landelijk wonen” in het buitengebied op basis van de regeling “Ruimte-voor-Ruimte”. Ontwikkelingen kunnen mogelijk gemaakt worden in de kernrandzones en in de historisch waardevolle gehuchten. De planlocatie ligt binnen een bebouwingslint en daarmee in de kernrandzone van Gemert. Een bebouwingslint is een lijnvormige verzameling gebouwen langs een weg in het buitengebied, enkelzijdig of dubbelzijdig aanwezig, met geringe afstanden tussen de bouwkavels, veelal met een historisch gegroeide menging van kleinschalige buitengebied- en niet- buitengebiedfunctie.

Daarnaast is de planlocatie, in het kader van de structuurvisie, gelegen binnen primair woon- en leefgebied. De gemeente stimuleert binnen deze zone ontwikkeling van woonvoorzieningen.

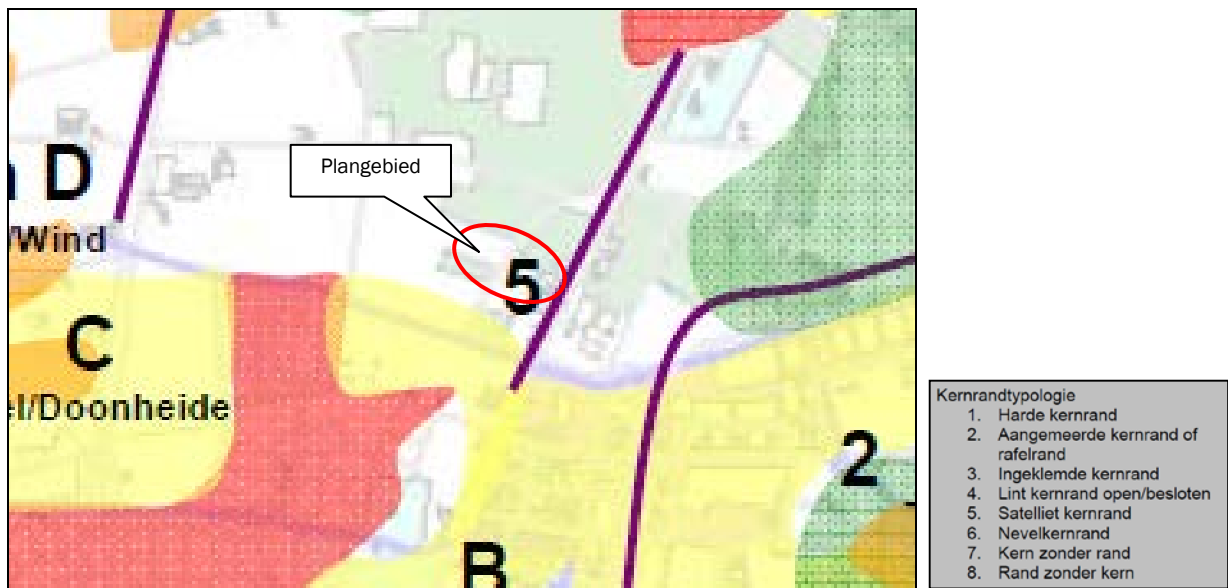
De ruimte-voor-ruimte woning past binnen de richtlijnen in de structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020.

### 3.2.2 Afwegingskader woningbouw kernranden en buitengebied gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft een ruimtelijk en planologisch afwegingskader opgesteld voor woningbouwmogelijkheden in de kernrandzones en het buitengebied in het algemeen. Het kader behelst geen nieuw beleid, maar een inventarisatie van ruimtelijke en planologische uitgangspunten zoals deze nu gelden en toegepast worden. Het wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de ruimte-voor-ruimteregeling en de rood-voor-groenregeling vallen. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft deze op 5 april 2012 ter kennisgeving aangenomen.

Op de landschap- en bebouwingskaart ligt de planlocatie binnen de kernrandtypologie satelliet kernrand, zie figuur 9. Deze kernrand is veel terug te vinden bij kransakkerdorpen. Kern en gehucht worden onderling verbonden door lintbebouwing. De karakteristiek van dit lint is vergelijkbaar met de lintkernrand, met het verschil dat de bebouwingsdichtheid eerst afloopt en daarna weer oploopt omdat er twee ‘polen’ zijn. Richting de kernen neemt de mogelijkheid voor ontwikkelingen toe. De relatie met het open landschap in het midden van de linten dient behouden te blijven. Toevoeging van bebouwing dicht bij de kern kan de ruimtelijke situatie verbeteren.

De planlocatie is ingesloten door bos. De bouw van de woning zal geen belemmering vormen voor behoud van het open landschap. De nieuwbouw is derhalve een versterking van de karakteristieke kernrand.



Figuur 9: landschap- en bebouwingskaart afwegingskader woningbouw

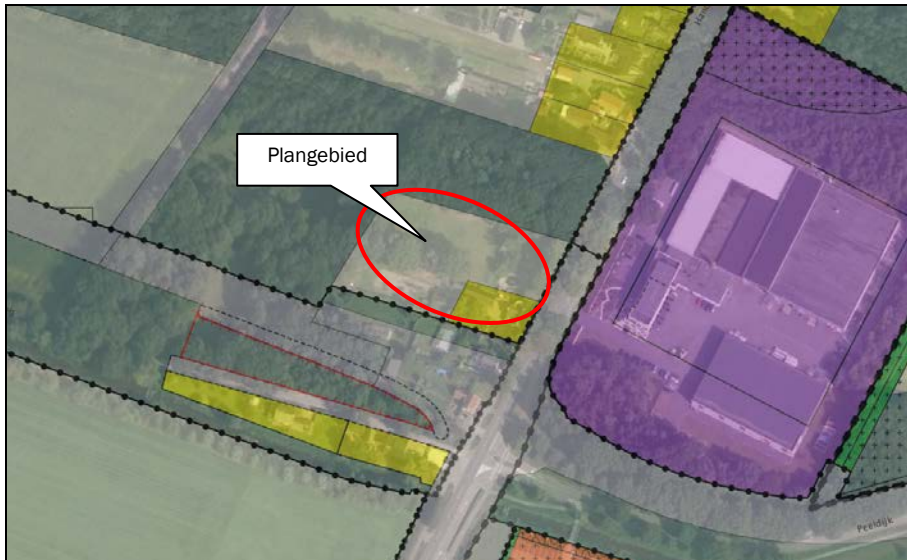
### 3.2.3 Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010

Binnen het vigerend bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als “Agrarisch”, zie figuur 10. Deze gronden zijn bestemd voor:

1. Al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
2. Behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit, afgestemd op de kenmerken zoals aangeduid op de verbeelding en omschreven in het beeldkwaliteitplan;
3. De gronden met deze bestemming zijn, afhankelijk van de specifieke kwaliteiten, op de verbeelding nader aangeduid als “Waarde- archeologie”, “Waarde- aardkundig waardevol”, “Waarde- oude akker” en “Waarde- Natuur en Landschap”;
4. Extensief recreatief medegebruik;
5. Waterhuishoudkundige voorzieningen en waterlopen;
6. Indien voorzien van de aanduiding “evenemententerrein” voor jaarlijks terugkerende evenementen als onder andere Kinder Vakantie Werk en Weijerijfeesten (*deze bepaling is niet relevant voor onderhavig planvoornemen*).

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de in de bestemmingsomschrijving omschreven bestemming met een hoogte van maximaal 2,50 meter, een en ander met uitzondering van hekwerken. Afraceringen met een hoogte van maximaal 1,50 meter zijn daarentegen wel toegestaan.

De bouw van een ruimte-voor-ruimtetwoning is niet mogelijk op als “Agrarisch” bestemde gronden. Door middel van een herziening van dit bestemmingsplan wordt onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt. In de herziening van het bestemmingsplan wordt de locatie derhalve bestemd als “Wonen” met aanduiding “reconstructiewetzone-extensiveringsgebied wonen”. Binnen deze bestemming gelden beperkingen ten aanzien van de bouwhoogte van nieuwe bebouwing.



Figuur 10: uitsnede kaart bestemmingsplan

### Aanvullende voorwaarden

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied in de bestemming "Wonen". Het college heeft besloten in principe medewerking te willen verlenen aan dit voornemen middels een herziening van het bestemmingsplan. De volgende aanvullende voorwaarden zijn gesteld:

1. Bijgebouw aan één zijde in de perceelsgrens toegestaan, linker of rechterzijde beiden toegestaan;
2. De eikenbomen aan de Handelseweg worden in stand gehouden;
3. De hoeveelheid beplanting welke op het perceel wordt verwijderd, wordt elders op het perceel herplant;
4. Onderzoek naar flora en fauna is noodzakelijk, omdat de singel aan de voorzijde gedeeltelijk wordt verwijderd;
5. Een infiltratievoorziening wordt gerealiseerd op functionele afstand van de woning, waarbij duidelijk is aangegeven hoe het hemelwater wordt getransporteerd.
6. Met betrekking tot het aspect milieu zijn diverse onderzoeken uitgevoerd. Hieruit vormen geen belemmeringen voor de nieuwbouw.

Bovenstaande voorwaarden zijn meegenomen in het ontwerp van de woning en het erfinrichtingsplan, het inrichtingsplan geeft de stedenbouwkundige opzet weer. De aanvullende bepalingen omtrent beplanting en eikenbomen zijn uitgewerkt in het beplantingsplan.

## 4. Ruimtelijke aspecten

### 4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

#### Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is ingesloten door een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur (zie figuur 11). Door de bouw van de woning wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist. De landschappelijke inpassing van de nieuwe woning versterkt de ecologische hoofdstructuur.



Figuur 11: Ecologische hoofdstructuur omgeving plangebied

### 4.2 Flora en Fauna

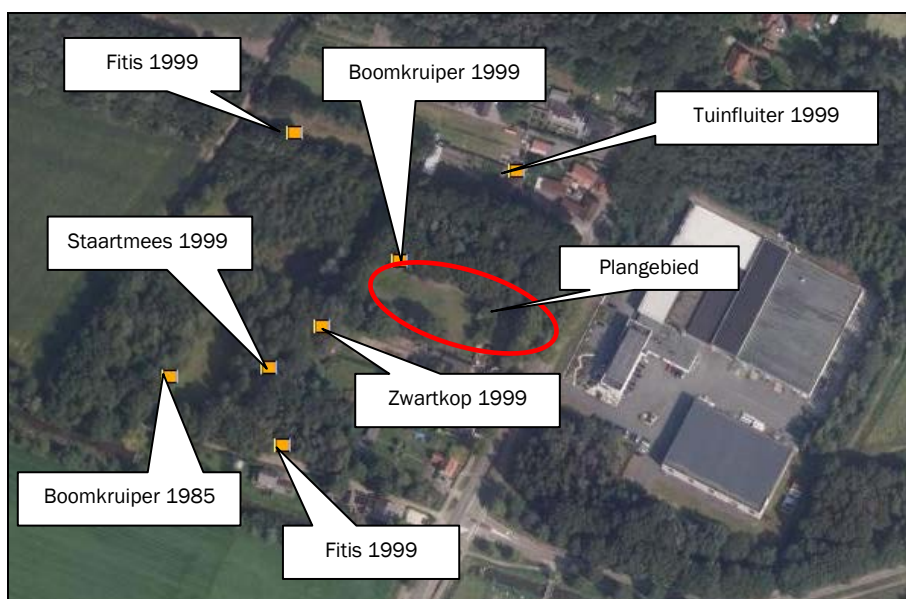
In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de nieuwbouw van de woning. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe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



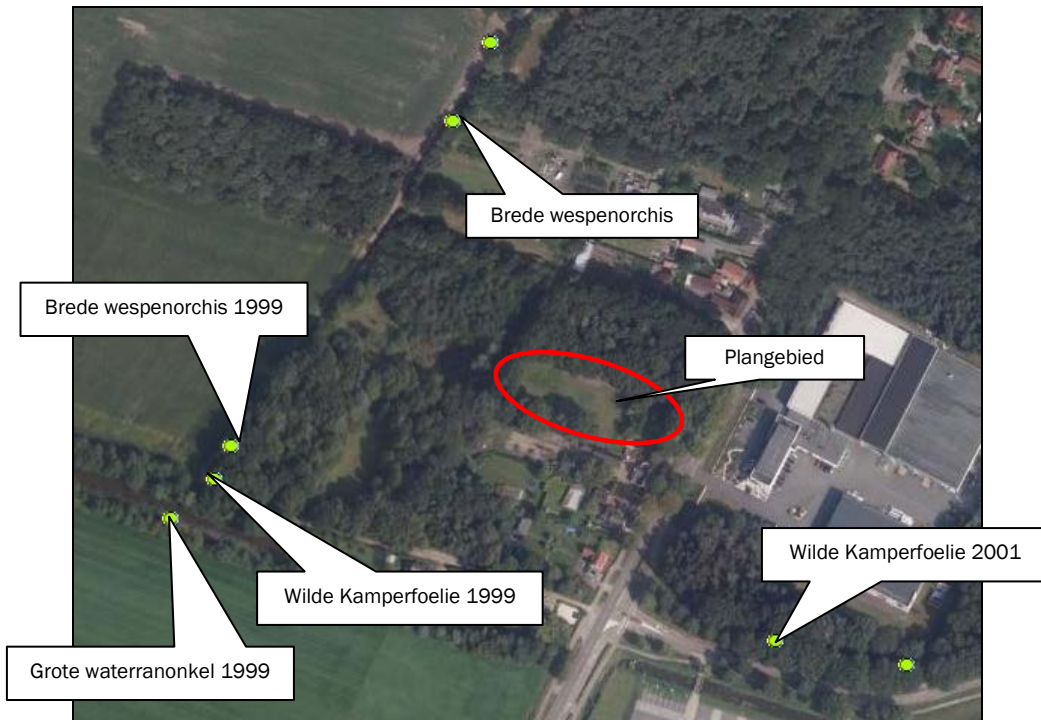
De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet. Deze wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten. Eventuele schade 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.

De bouwactiviteiten voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimtetwoning op de locatie Handelseweg ong. zorgen voor een tijdelijke verstoring van de directe omgeving. Permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, zullen beperkt blijven tot het plangebied.

In het kader van het bestemmingsplan is informatie gevonden over de ter plaatse voorkomende flora en fauna van het Nationaal Georegister gebruikt. De volgende figuren tonen plant- en vogelsoortwaarnemingen in het recente verleden.



Figuur 12: Waarnemingen gevallen van broedvogels in de omgeving



Figuur 13: Plantwaarnemingen in de omgeving

#### Quickscan flora en fauna

Op 20 oktober is een Quickscan flora en fauna uitgevoerd op locatie Handelseweg ong. De resultaten zijn samengevat in het rapport van Tritium advies, zie bijlage 2. Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat gunstige biotopen voor beschermde soorten planten ontbreken, vanwege het huidige intensieve gebruik van de locatie (maaïen gras en begrazen). Tijdens het veldbezoek zijn dan ook geen beschermde soorten aangetroffen.

Voor bos- en struweelvogels zijn gunstige biotopen aanwezig binnen het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn enkele individuen waargenomen van de koolmees en merel. De aanwezigheid van deze soorten vormen geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde soorten grondgebonden zoogdieren waargenomen. Enkel vleermuizen benutten het plangebied mogelijk als foerageergebied. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen heeft niets opgeleverd. Negatieve effecten op zowel de foerageerfunctie als op vaste vliegroutes zijn derhalve niet te verwachten. Daarnaast worden de bomen in de omgeving, met een diameter groter dan 30 centimeter, die mogelijk als verblijfplaats kunnen dienen behouden.

Uit recente gegevens van de Nationale Databank Flora en Fauna (NDFF) blijkt dat de Alpenwatersalamander is waargenomen in de direct omgeving van het plangebied. De geel gemarkeerde cirkel in de volgende figuur betreft een waarneming van de Alpenwatersalamander. De kleinere cirkels betreffen diverse vogelsoorten.



Figuur 14: inventarisatieoverzicht NDFF

Uit bevindingen van het veldonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied voor amfibieën (onder andere de Alpenwatersalamander) voornamelijk geschikt is als onderdeel van de landbiotoop. In de nabije omgeving van het onderzoeksgebied is een waterbergende voorziening (plas) en waterloop aanwezig. Dit oppervlaktewater kan voor de voorplanting worden gebruikt. Voor een aantal soorten reptielen en amfibieën, zoals de Alpenwatersalamander, is het onderzoeksgebied geschikt als leefgebied.

In het plangebied is een kleine vijver aanwezig, maar deze is dusdanig ingericht dat deze niet geschikt is als waterbiotoop voor reptielen en amfibieën. Tijdens het veldonderzoek is de Alpenwatersalamander en andere beschermde soorten reptielen en amfibieën niet waargenomen. Het plangebied is vanwege onder andere de relatief grote afstand tot oppervlaktewater en het ontbreken van een gunstige habitat (stenen en houtstronken) ongeschikt als landbiotoop van de Alpenwatersalamander. Er komen zeer waarschijnlijk geen beschermde soorten reptielen en amfibieën voor in het plangebied.

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater is de kans op het voorkomen van ongewervelden tevens gering. Mieren en kevers komen eveneens niet voor in het plangebied. De aanwezigheid van naaldbossen is een voorwaarde voor deze dieren en deze ontbreken. De kans op de aanwezigheid van beschermde vissen is nihil, door enkel de aanwezigheid van een kunstmatig aangelegde vijver.

### Conclusie

Het plangebied grenst aan de EHS en een klein gedeelte maakt er zelfs onderdeel van uit. Echter vanwege het huidige intensieve gebruik van de locatie en de relatief kleine omvang van de ingreep zal er geen negatief effect te verwachten zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS. In het plangebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor, maar deze zijn niet waargenomen tijdens het veldbezoek. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niet opgeleverd.

In de nabijheid van het plangebied is de Alpenwatersalamander waargenomen. Echter voor de Alpenwatersalamander geldt dat deze soort altijd op relatief korte afstand van de waterbiotoop blijft. De Alpenwatersalamander is dan ook honkvast. Gelet op de relatief grote afstand van de planlocatie tot de locatie waar de Alpenwatersalamander is waargenomen vormt dit geen belemmering voor het plan. Ook is het plangebied daarnaast ongeschikt voor de Alpenwatersalamander door het ontbreken van een gunstig habitat (stenen en houtstronken).

Tijdens de bouwwerkzaamheden neemt de initiatiefnemer maatregelen omtrent de zogenaamde zorgplicht. Bovendien wordt de te verwijderen beplanting gecompenseerd door aanplant van een haag met inheemse soorten. Hierdoor zullen de natuurwaarden van de planlocatie alleen maar versterken.

Een ontheffing in de zin van artikel 75 van de Flora- en faunawet is dan ook niet noodzakelijk.

### 4.3 Landschappelijke inpassing

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitplan opgesteld voor het buitengebied. Dit plan bevat richtlijnen hoe de bebouwing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen.

Uitgangspunt van het beeldkwaliteitplan is om bij ontwikkelingen in het landelijke gebied gebiedsgericht in te zetten op behoud, versterking en ontwikkeling van het landschap en de omgevingskwaliteit en de sociaal en economische kwaliteit van het landelijke gebied.

Het plangebied ligt in “occupatiegebied”, dat gekenmerkt wordt door de fijnmazigheid van de percelering (zie figuur 15). De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceel indeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin de percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. De oude bouwlanden vormen de open ruimten. Ze worden doorsneden met zandpaden en zijn deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.



Figuur 15: Ligging plangebied Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied. Gestreefd wordt naar een type woning die past bij de karakteristieke type boerderijen in dit gebied, te weten verschillende typen lang- en kortgevelboerderijen met de nok evenwijdig aan de weg.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Met name de zij- en achterkant van de bebouwingscomplexen verdienen daarbij aandacht. Aan de zij- en achterkant van de bebouwing kunnen bij nieuwbouw houtsingels aangebracht worden. Meer aan de voorzijde kan naast de woning de aanleg van groenelementen als een eiken hakhoutbosje of een fruitboomgaard zorgen voor een goede landschappelijke inpassing. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben. Voor bossen gaat het dan om soorten als berken-eikenbosjes met lijsterbes. De struwelen kunnen bestaan uit soorten als Meidoorn, Sleedoorn, Vlier, Hondsröös, Heggeroos, Brem, Wilde Appel en/of Vuilboom.



### **Handelseweg ong.**

De ruimte-voor-ruimte woning mag gerealiseerd worden, mits de hoeveelheid beplanting die wordt verwijderd elders op het perceel wordt herplant en de bestaande eikenbomen aan de Handelseweg in stand worden gehouden.

De beoogde ontwikkeling op het adres Handelseweg ong. wordt landschappelijk ingepast op basis van de richtlijnen uit het beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel door middel van het aanbrengen van erfbeplanting. Voor de groene inrichting van het plangebied is een erfbeplantingsplan opgesteld, zie bijlage 3.

Op de planlocatie worden zoveel mogelijk bomen behouden, eveneens de drie eikenbomen aan de Handelseweg. De beplanting rondom het plangebied wordt eveneens niet aangetast. Doch kan kap van enkele eiken- en berkenbomen niet worden voorkomen. De conditie is dermate slecht, door scheefgroei en dood hout, dat kans op stormschade aanwezig is. Daarnaast staan de bomen op een onderlinge afstand van minder dan 1 meter, waardoor ze bij wind elkaar kunnen beschadigen en niet volwaardig kunnen uitgroeien. Derhalve worden zes eiken aan de voorzijde, één paardenkastanje en vier berken aan de achterzijde van de woning verwijderd. Hierdoor krijgen de resterende eikenbomen meer ruimte om uit te groeien tot volwaardige bomen met een evenwichtige kruin. Zie voor een sfeerimpressie van de bestaande beplanting bijlage 3.

De huidige singel, bestaande uit laurier, wordt verwijderd. De hoeveelheid groen wordt herplant in de vorm van een singel aan de oost-, noord-, en westzijde van het plangebied. De singel bestaat uit beplanting herkenbaar uit het gebied en sluit aan op de richtlijnen uit het beeldkwaliteitsplan landelijk gebied van de gemeente Gemert-Bakel. De toekomstige singel bestaat uit brem, lijsterbes, vlier, vuilboom en gelderse roos en heeft een oppervlakte van circa 485 m<sup>2</sup>. Ter compensatie van de gekapte bomen wordt een rij leilinden aan de voorzijde van de woning aangebracht, worden er 4 stuks meidoorn (bomen) verwerkt in de singel ten westen van het plangebied en worden er 4 stuks linde geplant. De gewenste landschapstructuur in de gemeente wordt op deze manier versterkt.

Het erfinrichtingsplan voldoet aan de voorwaarden in het principebesluit en sluit aan bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Gemert-Bakel.

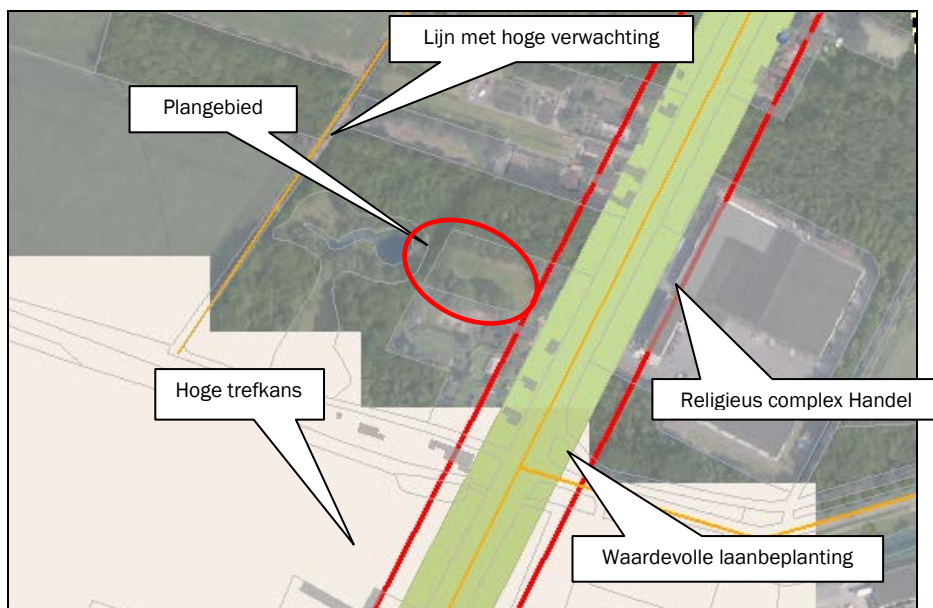
## **4.4 Cultuurhistorie en archeologie**

### **4.4.1 Cultuurhistorische waarden**

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio Peelrand (zie figuur 16). Het landschap bestaat hier uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. Langs de lange rechte ontsluitingswegen zijn de aanwezige laanbeplantingen vaak monumentaal.

Aan de Handelseweg is een waardevolle laanbeplanting aanwezig met eikenbomen. De bomen worden in stand gehouden en niet aangetast door onderhavige ontwikkeling.



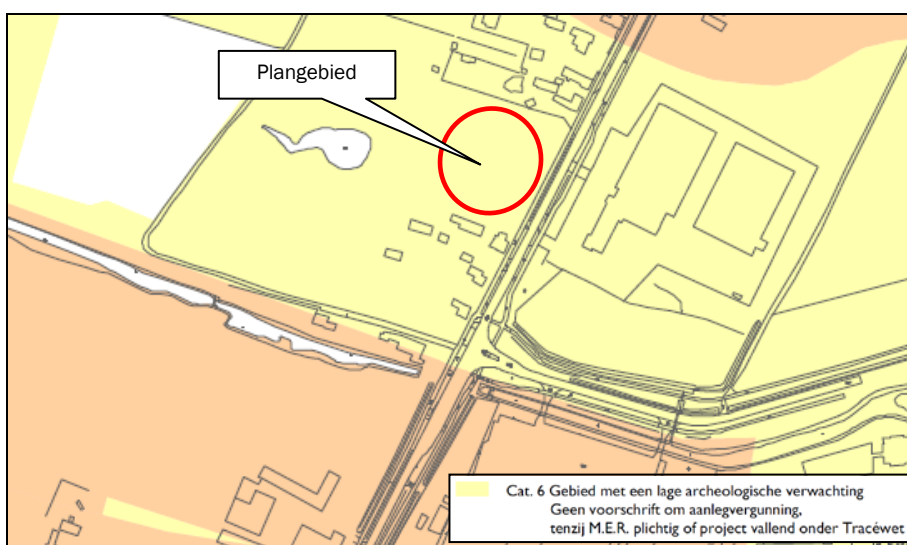


Figuur 16: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan. Tevens wordt de nieuw te bouwen woning opgetrokken in identieke stijl van de kenmerkende woningen in de omgeving, zodat de cultuurhistorie wordt versterkt. De woning voldoet aan de richtlijnen in het beeldkwaliteitsplan.

#### 4.4.2 Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een (middel)hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van tenminste een vooronderzoek in kaart worden gebracht. De inrichting is volgens de vastgestelde archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 17).



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Een nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Indien tijdens de bouwwerkzaamheden toch gestuit wordt op archeologische waardevolle vondsten, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

## 4.5 Parkeren en ontsluiting

### **Parkeren**

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein. Uitgegaan wordt van de parkeernormen en maatvoering zoals vastgelegd in de Parkeerbeleidsnota 2013 van de gemeente Gemert-Bakel. De norm wordt bepaald door de parkeercijfers toe te passen zoals deze gepubliceerd zijn door het CROW (huidige versie ASVV 2012).

Op basis van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2013 en de Bouwverordening dienen parkeerplaatsen op eigen terrein aangelegd te worden. Voor een vrijstaande woning is de parkeernorm 2,2 parkeerplaatsen.

In de beoogde situatie wordt een oprit gerealiseerd waar meer dan twee voertuigen kunnen parkeren.

### **Ontsluiting**

Het plangebied wordt direct ontsloten door een uitrit op de Handelseweg, een belangrijke verbindingsweg van Handel naar Gemert. Door onderhavige ontwikkeling wijzigt de ontsluiting niet en neemt de verkeersintensiteit niet toe.

## 5. Milieuaspecten

---

### 5.1 Bodem

#### Wettelijke basis

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of projectbesluit.

#### Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Bescherming van de bodem betekent het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Aanleiding van de bodemtoets vormt de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning op een agrarisch perceel aan de Handelseweg.

#### Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie zijn de gronden ter plaatse van het plangebied Handelseweg ong. in gebruik als weidegrond. In het verleden zijn geen bodembedreigende activiteiten verricht op deze grond.

#### Verkennend bodemonderzoek

Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd<sup>1</sup>. Op basis van de resultaten wordt het volgende geconcludeerd. Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw en wijziging van de huidige bestemming.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

De rapportage van het bodemonderzoek is toegevoegd als bijlage 3.

### 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 18).

---

<sup>1</sup> Rapport verkennend bodemonderzoek Handelseweg (naast 24) te Handel, Lankelma Geotechniek Zuid B.V. 31 augustus 2015



Figuur 18: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

Hemelwater van de nieuw op te richten bebouwing en erfverharding op de ruimte-voor-ruimtelocatie wordt opgevangen en naar een infiltratievoorziening afgevoerd alwaar het water kan infiltreren in de bodem.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

### 5.3 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

De grondslag hiervan ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een "goede ruimtelijke ordening". Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

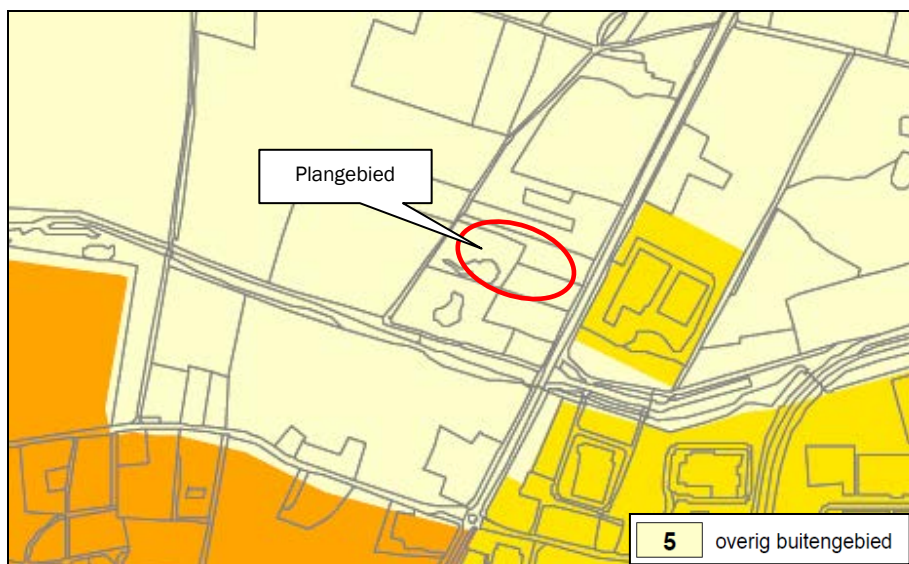
Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

In de "Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013" zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart "gemeentelijke normstelling" is het plangebied gelegen binnen de zone "overig buitengebied", waar een geurnorm van 5,0 ouE/m<sup>3</sup> geldt (zie figuur 19).





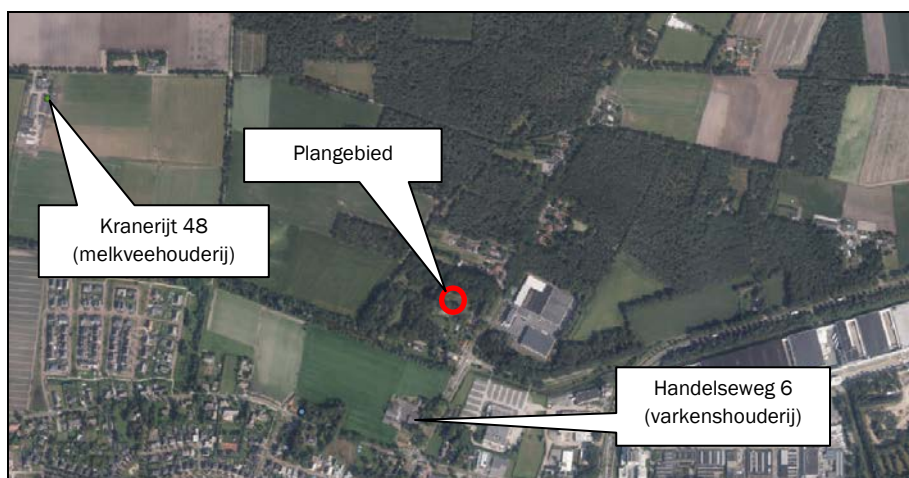
Figuur 19: Uitsnede kaart "Gemeentelijke normstelling" Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

### 5.3.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrobelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Kranerijt 48 (melkrundveehouderij): afstand circa 950 meter;
- Handelseweg 6 (varkenshouderij): afstand circa 200 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is de varkenshouderij op het adres Handelseweg 6. Het bedrijf ligt op een afstand van circa 200 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op dusdanige afstand van de varkenshouderij, dat het bedrijf niet in zijn ontwikkeling wordt belemmerd. Bij eventuele uitbreiding wordt dit bedrijf reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen die op kortere afstand van het bedrijf zijn gelegen.

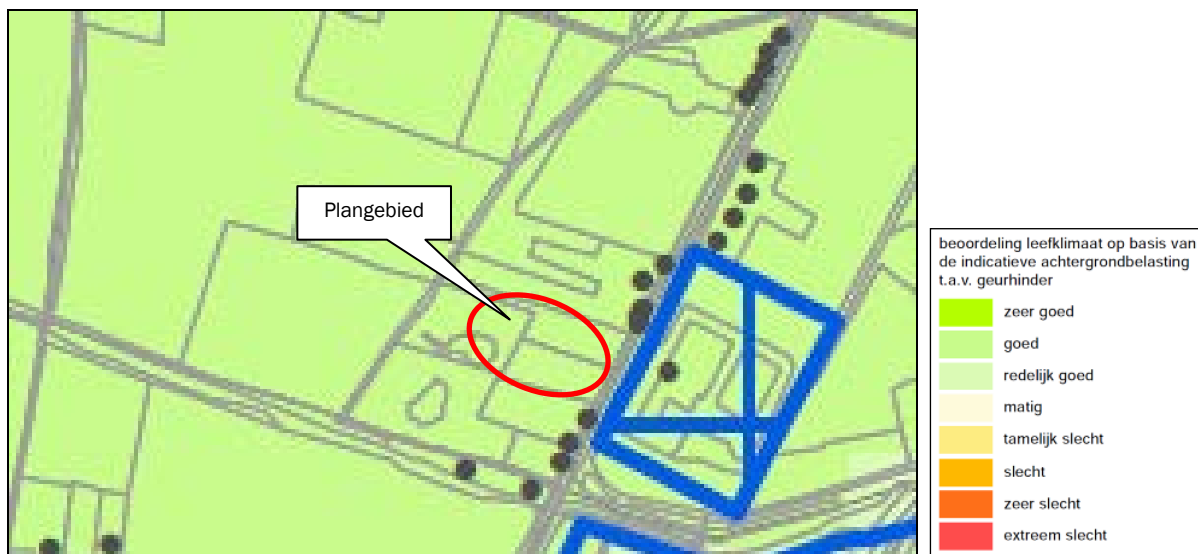


De bouw van de woning vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

### 5.3.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

In de "Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013" is het leefklimaat beoordeeld op basis van de indicatieve achtergrondbelasting ten aanzien van geurhinder. De kwaliteit van de woon- en leefomgeving ter plaatse van het plangebied is hierin als "goed" beoordeeld. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (zie figuur 21).



Figuur 21: Beoordeling woon- en leefklimaat volgens "Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013"

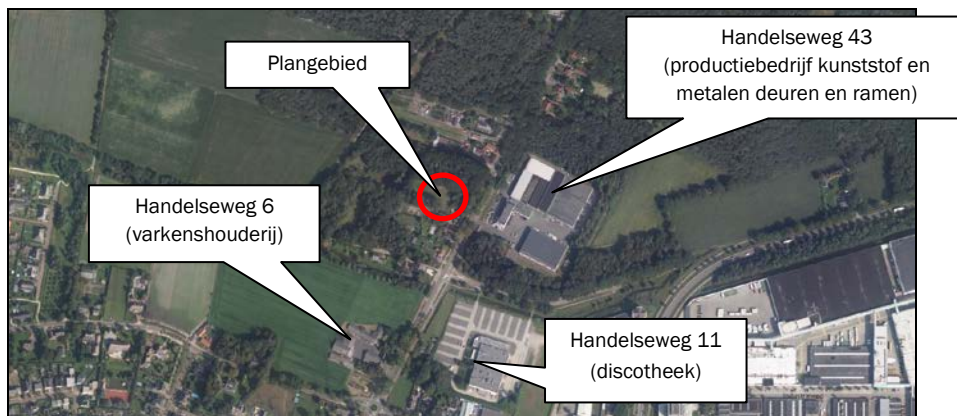
Het aspect geur vormt geen belemmering voor de bouw van de woning.

## 5.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (2009) geeft per bedrijfsactiviteit richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van een woning.

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied. De volgende tabel toont het type bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.



Figuur 22: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

Tabel 1: Richtafstanden op basis van "Bedrijven en Milieuzonering" (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Richtafstanden (meters)			
<b>Handelseweg 43 (productiebedrijf, Smits Gemert BV)</b>				
Vervaardiging en reparatie van producten van metaal	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Constructiewerkplaatsen, gesloten gebouw	10	30	100	30
<b>Handelseweg 11 (discotheek, Time Out)</b>				
Logies-, maaltijden-, en drankenverstrekking				
Discotheeken, muziekcafe's	0	0	30	10
<b>Handelseweg 6 (varkenshouderij)</b>				
Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw				
Fokken en houden van varkens	200	30	50	0

De afstand van het dichtstbijzijnde productiebedrijf Smits Gemert B.V. tot toekomstige bestemming bouwvlak wonen bedraagt meer dan 30 meter. Met betrekking tot de aspecten stof, gevaar en geur voldoet deze afstand aan de gestelde richtafstanden. Ten aanzien van de aspecten geluid ligt de woning binnen de richtafstanden. De planlocatie is gelegen tegen een gezoneerd industrieterrein. Ter hoogte van de zone mag de geluidsbelasting niet hoger dan zijn 50 dB(A). Derhalve zal ter hoogte van de planlocatie de maximaal toegestane geluidsbelasting niet overschreden worden. Er kan met een kleinere afstand worden volstaan. Zie voor een uitgebreide toelichting de volgende paragraaf.

De varkenshouderij op Handelseweg 6 ligt op een afstand van meer dan 200 meter van de nieuwe woning. In onderhavige situatie wordt aan deze afstand voldaan.

De discotheek aan de Handelseweg 11 is gelegen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de richtafstanden.

De omliggende bedrijvigheid vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 5.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden

verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De te realiseren woning vormt een geluidsgevoelig object.

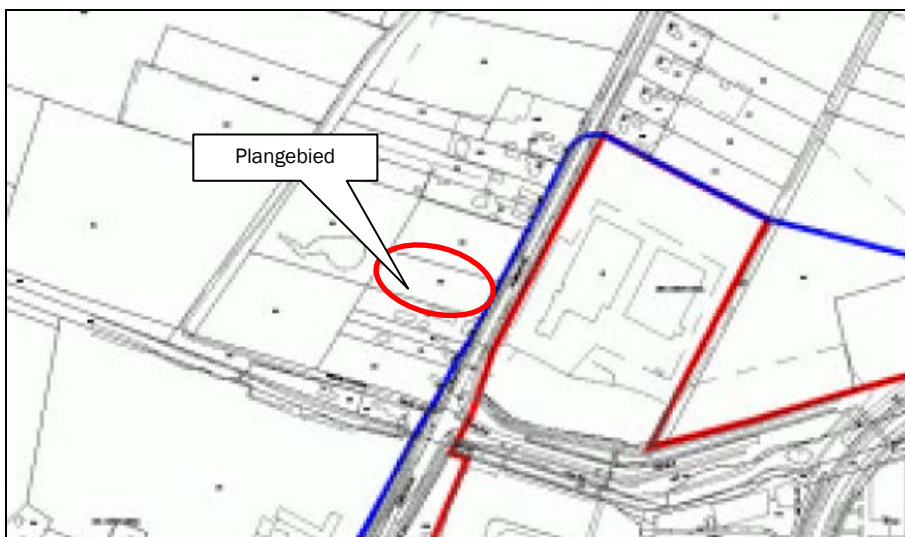
### 5.5.1 Wegverkeerslawaai

De woning is gelegen binnen de geluidszone van de Handelseweg en de toekomstige Noordom. Door Ingenieursbureau Ulehake is 17 juni 2014 een onderzoek verricht naar de geluidsbelasting op het perceel naast Handelseweg 24 ten gevolge van de Handelseweg en Noordom, zie bijlage 4. Op vrijwel het hele plangebied blijkt sprake van een geluidbelasting die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde. Het realiseren van een woonbestemming is dan ook niet zonder meer mogelijk. Er zijn aanvullende voorwaarden van toepassing. De positionering van de woning dient te worden afgestemd op de geluidcontouren en de (voor)gevel dient minimaal 25 meter uit het hart van de Handelseweg te worden geplaatst. Daarnaast dient een hogere waarde aangevraagd te worden. Daarbij mag het binnenniveau maximaal 33 dB bedragen. Onder specifieke voorwaarden is het mogelijk om binnen de zone van 25 meter een woning te realiseren.

Er wordt een ontheffing wegverkeerslawaai aangevraagd (bijlage 5) voor een hogere geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied.

### 5.5.2 Industrielawaai

De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft op 19 september 2005 een geluidszone vastgesteld voor het Bedrijventerrein Wolfsveld. Omdat er een uitbreiding heeft plaatsgevonden van het industrieterrein is in 2010 door SRE Milieudienst een zoneringsonderzoek naar de wijziging van de geluidzone van het bedrijventerrein uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is een 50 dB(A) contour om het industrieterrein vastgesteld. Het plangebied is niet binnen de 50 dB(A) contour gelegen, zie figuur 23. De geluidcontour van het industrieterrein beschrijft het maximaal te produceren geluidniveau van het gehele industrieterrein. Hierin zijn alle bedrijven opgenomen (inclusief Handelseweg 43). Doordat de 50 dB(A) contour over de perceelsgrens loopt is de geluidbelasting op de te realiseren woning altijd kleiner dan 50 dB(A). Daardoor is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zie ook bijlage 5<sup>2</sup>.



Figuur 23: uitsnede kaart zoneringsonderzoek 2010 SRE Milieudienst (blauwe lijn = zonegrens 50 db(A))

Het aspect geluid vormt geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

<sup>2</sup> Notitie bestemmingsplan herziening aspect geluid (bron: Ingenieursbureau Ulehake)

## 5.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

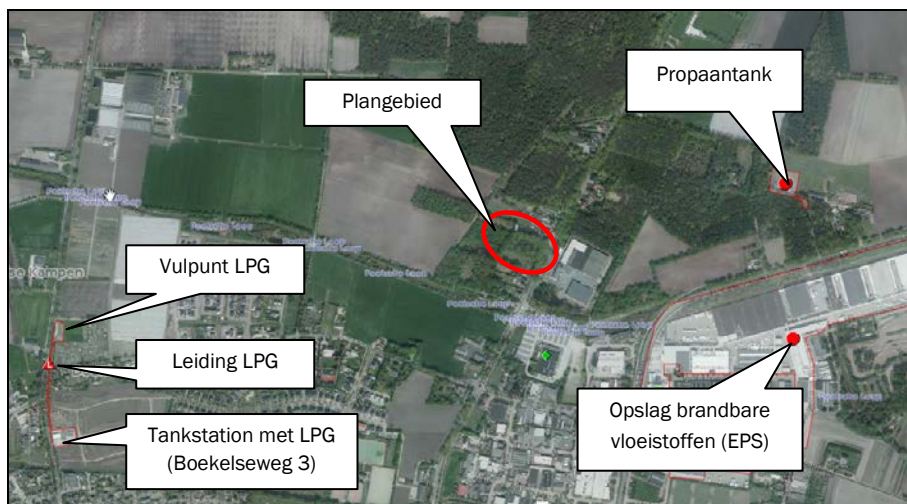
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

De geldende regels zijn vastgelegd in het Besluit milieukwaliteitseisen Externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen (zie figuur 24). Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

De dichtstbijgelegen bronnen zijn een propaantank en diverse opslagtanks voor de brandbare vloeistof EPS. De bronnen liggen op een afstand van minimaal 600 meter. Op basis van de rapporten geldt een veiligheidsafstand van minimaal 15 meter. Het plangebied is ver buiten deze risicocontour gelegen.

Voor het vulpunt geldt op basis van het rapport een plaatsgebonden risicoafstand van 45 meter; met betrekking tot het reservoir geldt een afstand van 25 meter. De afleverinstallatie op de locatie van het tankstation aan de Boekelseweg 3 kent een afstand van 15 meter voor wat betreft het plaatsgebonden risico. Ten aanzien van het groepsgebonden risico geldt voor zowel het vulpunt als het reservoir een afstand van 150 meter van de grens van het invloedsgebied. Het plangebied ligt op maximaal 1,0 kilometer van het vulpunt en het tankstation. Het plangebied valt niet binnen de risicoafstanden.



Figuur 24: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

## 5.7 Luchtkwaliteit

### Wet luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de "Wet luchtkwaliteit". Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de “Wet luchtkwaliteit” bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub>) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m<sup>3</sup> en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m<sup>3</sup> dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

### **Niet in betekende mate bijdragen**

In de Algemene Maatregel van Bestuur “Niet in betekende mate bijdragen” (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om versnippering van “in betekende mate” (IBM) projecten in meerdere NIBM-projecten te voorkomen is een anti-cumulatieartikel opgenomen. In de Handreiking NIBM is de toepassing van het Besluit NIBM en de Regeling NIBM toegelicht en uitgewerkt. De bijdrage van NIBM-projecten aan de luchtverontreiniging wordt binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) gecompenseerd met algemene maatregelen.

### **Toetsing initiatief**

De huidige achtergrondconcentratie fijnstof (PM<sub>10</sub>) bedraagt 22,649 µg/m<sup>3</sup>. De bouw van de woning heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Per dag is naar schatting sprake van maximaal 10 verkeersbewegingen.

Het onderhavig plan is derhalve zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM. Het plan is te kleinschalig om in betekende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.



## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterplan 2010-2015, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21<sup>e</sup> eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:  
Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);  
Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### Beleid Waterschap Aa en Maas

Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater;
- Doorlopen van afwegingsstappen “hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer”;
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

#### Watertoets

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Gemert is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

#### Waterplan Gemert-Bakel

Het Waterplan Gemert-Bakel vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens. Hierin zijn een achttal streefbeelden vastgelegd. Deze streefbeelden beschrijven de gewenste richting waarin ontwikkelingen zich dienen te begeven. De benoemde streefbeelden zijn:

1. Water als (mede)ordenend principe  
Bij toekomstige uitbreidingen moet rekening gehouden worden met de situering daarvan in het watersysteem. Water moet zonder allerlei technische maatregelen kunnen functioneren;
2. Water vasthouden  
Waarbij het watersysteem de drietrapsstrategie volgt: overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater, water zo nodig tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd, als de eerste twee punten niet of niet geheel haalbaar blijken, water afvoeren naar elders;
3. Waterkwaliteit
4. Waterketen  
De afvalwaterketen is optimaal ingericht zodat zo min mogelijk vermenging van schoon (hemel) water met afvalwater plaatsvindt;
5. Landschap, natuur en recreatie

Water is een belangrijke drager voor ecologische waarden voor ecologische waarden. Waterlopen met de functie waternatuur of ecologische verbindingszone dient optimaal als zodanig ingericht te worden;

6. Beperken van wateroverlast
7. De belevingswaarde van water in de bebouwde omgeving  
Water vormt een aantrekkelijk element in bebouwde gebieden;
8. Betrokkenheid  
Door actieve voorlichting zijn alle inwoners zich goed bewust van het water in hun directe omgeving.

Om wateroverlast in de kernen te voorkomen is in alle relevante bestemmingen in de bestemmingsomschrijving het aspect "waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen en (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen" opgenomen. Daarmee kunnen voorzieningen worden getroffen/werken worden uitgevoerd zoals deze op grond van het Waterplan Gemert-Bakel, het gemeentelijk rioleringsplan en het stroomgebiedbeheerplan van Aa en Maas noodzakelijk.

Op basis van dit gemeentelijk beleid is het standpunt van de gemeente ten aanzien van hemelwater dat dit zo mogelijk op eigen terrein dient te worden geborgen en/of geïnfilteerd.

## 6.2 Oppervlaktewater

De volgende figuur laat de leggerwatergangen in beheer bij het Waterschap Aa en Maas zien. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen leggerwatergangen gelegen waarmee rekening dient te worden gehouden.



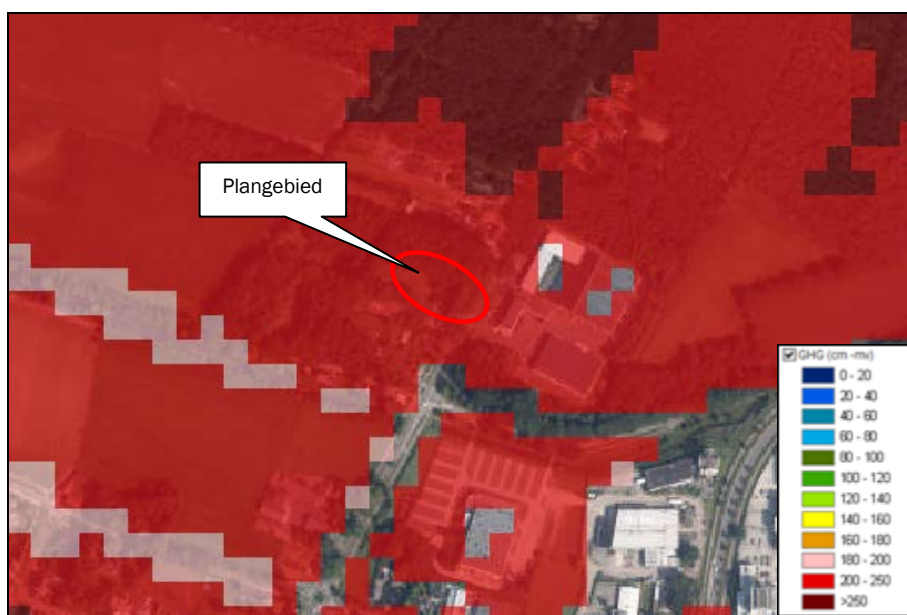
Figuur 25: Ligging leggerwatergangen waterschap omgeving plangebied (bron: [geoinformatie.aaenmaas.nl/portaal/legger\\_oppwater.html](http://geoinformatie.aaenmaas.nl/portaal/legger_oppwater.html))

## 6.3 Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 80-100 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) rond de 200-250 centimeter onder het maaiveld (zie figuur 26 en 27).



Figuur 26: Uitsnede kaart "Gemiddelde hoogste grondwaterstand" (Wateratlas provincie Noord-Brabant)



Figuur 27: Uitsnede kaart "Gemiddelde laagste grondwaterstand" (Wateratlas provincie Noord-Brabant)

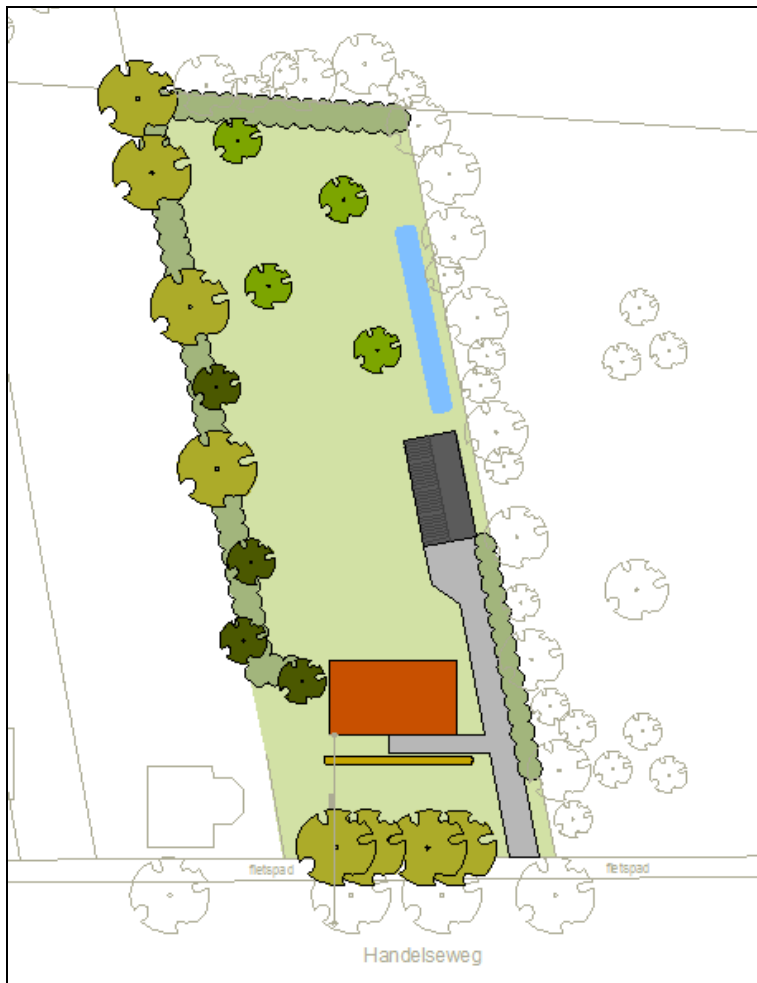
## 6.4 Afvoer hemelwater

### Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (T=10).

### Afvoeren en infiltreren

Conform het waterbeleid geldt voor nieuwe woningen dat er waterberging op eigen perceel moet plaats vinden. In het plangebied is de grondwaterstand voldoende laag om water te kunnen bergen op eigen perceel. Er wordt een infiltratievoorziening gerealiseerd op functionele afstand van de nieuw te bouwen woning, zie figuur 28. Hemelwater van het dak en de verharding kan hier direct infiltreren.



Figuur 28: situatietekening ligging infiltratievoorziening

### Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de bouw zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets en het waterplan van gemeente Gemert-Bakel.

## 7. Uitvoerbaarheid

---

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;  
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) 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.  
  
Initiatiefnemer heeft tevens direct omwonenden geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling en gevraagd of er eventuele bezwaren zijn. Eigenaar van Smits Beheer B.V. en de bewoners aan Handelseweg 34 hebben aangegeven geen bezwaar te hebben op de beoogde bouwplannen.
- 2) **Ontwerp**: het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling**: de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

### 7.3 Grondexploitatie

Met initiatiefnemers is op grond van de grondexploitatiewetgeving, als opgenomen in de Wro, een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen en de ruimte-voor-ruimteregels zijn verankerd.



## 8. Juridische verantwoording

---

### 8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt. Hierbij is aangesloten op de regels van het vastgestelde bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

### 8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

Op basis van het voorgaande worden in voorliggend bestemmingsplan de volgende bestemmingen onderscheiden:

- Wonen (enkelbestemming);
- Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen (gebiedsaanduiding).

### 8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 “Inleidende Regels”* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 “Bestemmingsregels”* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- waarden.
- *Hoofdstuk 3 “Algemene regels”* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 “Overgangs- en slotregels”* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.