

Toelichting

Bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied Herziening April 2013"

Behoort bij het besluit van de
Raad der gemeente Gemert - Bakel

van 27 JUN 2013

Mij bekend
De griffier,



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Planopzet	1
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	2
2.1. Hazeldonklaan ong. in Gemert (Nieuwe ontwikkeling)	2
2.2. Verreheide 25 in Handel	28
2.3. Geneneind 26 in Bakel (Herstelactie)	50
2.4. Kreijtenberg 4 in Milheeze (Herstelactie)	55
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	58
3.1. Exploitatieplan	58
3.2. Planschade	58
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	59
4.1 Vooroverleg	59
4.1.1. Provincie Noord Brabant	59
4.1.2. Waterschap Aa en Maas	60
4.1.3. VROM-inspectie	60
4.2. Zienswijzen	61
4.3. Ambtshalve aanpassingen	61

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet

1.1 Aanleiding

Sinds het verschijnen van het integrale bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010", hebben in ons buitengebied diverse planologische ontwikkelingen plaatsgevonden.

Na zes partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, behoeft het plan wederom een herziening op een viertal locaties.

Tevens is er nog een aanpassing op het bestemmingsplan "Milheeze Noord". Omdat deze locatie is gelegen in het buitengebied, worden ze toch opgenomen in dit bestemmingsplan voor het buitengebied.

Ook nu weer betreft het enerzijds de planologische procedure om drie nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken; en anderzijds het verwerken van herstelacties omdat het huidige bestemmingsplan nog niet strookt met de werkelijke situatie. Bij al deze ontwikkelingen vormen het beleid én de planregels uit het hierboven genoemde integrale bestemmingsplan buitengebied het uitgangspunt.

Nieuwe ontwikkelingen:

Volgnr. Locaties

- | | | |
|----|-------------------------|---|
| 1. | Hazeldonklaan 4, Gemert | Ruimte voor Ruimte woning |
| 2. | Verreheide 25, Handel | Beëindigen Intensieve veehouderij en herbouw woningen |

Herstelacties:

Volgnr. Locaties

- | | | |
|----|--------------------------|---|
| 1. | Geneneind 26, Bakel | Correct bestemmen voormalige bedrijfswoning |
| 2. | Kreijtenberg 4, Milheeze | Aanpassing bouwblok |

1.2 Planopzet

Voor alle planontwikkelingen is in hoofdstuk twee een beknopte planbeschrijving opgenomen. Voor de herstelacties wordt de situatie kort omschreven en aangegeven wat de veranderingen zijn. Eventueel het van toepassing zijnde beleid wordt tevens aangehaald. Voor de nieuwe ontwikkelingen is een uitvoerigere ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwingen zijn opgenomen in hoofdstuk twee. De eventueel bijbehorende adviezen, (aanvullende) onderzoeken etc. zijn separaat bij dit bestemmingsplan gevoegd, welke onlosmakelijk zijn verbonden met onderliggend bestemmingsplan.

Hoofdstuk drie van deze toelichting gaat in op de algemene haalbaarheid van dit bestemmingsplan.

In hoofdstuk vier is ten slotte ruimte opgenomen voor het vooroverleg; de resultaten en verwerking van zienswijzen; en eventuele ambtshalve aanpassingen.

1.2.2 Begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Gemert, sectie H, nummer 2727. Het kadastrale perceel heeft een oppervlakte van 9 are en 95 centiare. Navolgend figuur geeft het kadastrale perceel weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht projectgebied

1.2.3 Juridische status van het projectgebied

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. Het projectgebied is in het vigerende bestemmingsplan deels bestemd als 'Agrarisch' en deels als 'Wonen'.

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze paragraaf geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van het projectgebied. In hoofdstuk 3 worden de relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidskaders besproken. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief aan diverse milieuaspecten getoetst. In hoofdstuk 5 komt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING PROJECTGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het projectgebied betreft een gedeelte van de locatie Hazeldonkiaan 4 te Gemert. Op de locatie is thans een burgerwoning en een tweetal bijgebouwen aanwezig.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie projectgebied

Binnen het projectgebied is één van de bijgebouwen gelegen. Beoogd wordt het reeds aanwezige bijgebouw om te zetten in een burgerwoning.



Figuur 4: Bijgebouw ter plaatse van projectgebied

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Beoogde ontwikkeling

In de toekomstige situatie zal aan het projectgebied een bestemmingsvlak 'Wonen' toegekend zijn. Het huidige bijgebouw zal in gebruik worden genomen als woning. Deze ontwikkeling vindt plaats in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer heeft daartoe een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel 'Ruimte voor Ruimte' aangekocht bij een gestopte agrariër.

2.2.2 Beeldkwaliteit

2.2.2.1 Advies beeldkwaliteit

Beoogd wordt het huidige bijgebouw in gebruik te nemen als woning. In het kader van de verbouw van het huidige bijgebouw is in het verleden door de beleidsmedewerker beeldkwaliteit, een advies beeldkwaliteit uitgebracht. Daarin is aangegeven dat het ontwerp van het bijgebouw akkoord is.

2.2.2.2 Gereedchapskist

In de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' is opgenomen dat Ruimte voor Ruimte woningen slechts mogen worden gebouwd met inachtneming van het beleidsdocument 'Gereedchapskist' dat de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft vastgesteld op 5 maart 2009. Het doel van de 'Gereedchapskist' is om voor woningbouw binnen de gemeente een samenhangende architectonische kwaliteit te bewerkstelligen die verankerd is in de omgeving en recht doet aan de identiteit van de gemeente. In de 'Gereedchapskist' worden het wonen op het erf en de dakvorm als elementen genoemd die noodzakelijk zijn om tot een streekgebonden eigentijdse architectuur te komen die refereert aan de bestaande boerderijtypologie. De herontwikkeling betreft het in gebruik nemen van een bestaand bijgebouw als woning. Het bestaande bijgebouw past niet geheel binnen de uitgangspunten van de 'Gereedchapskist'. Ten aanzien van het bijgebouw is echter in het verleden reeds een positief beeldkwaliteitsadvies uitgebracht. Bij eventuele nieuwbouw ter vervanging van de bestaande woning in de toekomst zal de gereedchapskist wel van toepassing zijn.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Aangezien het projectgebied een bestaande locatie betreft, is het projectgebied reeds landschappelijk ingepast. Ook binnen het projectgebied, welke nu in gebruik is als tuin met bijgebouw bij een burgerwoning, is reeds beplanting (voornamelijk in de vorm van bomen) aanwezig. De locatie waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt, is aan de voorzijde beplant met een beukenhaag. De tuin aan de voorzijde van de woning aan Hazeldonklaan 4 is ingericht als een boomweide. De groene inrichting van de Ruimte voor Ruimte kavel zal aansluiten bij de bestaande beplanting op het perceel aan Hazeldonklaan 4.

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vastgesteld. Deze Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is op 1 januari 2011 in werking getreden. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

3.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

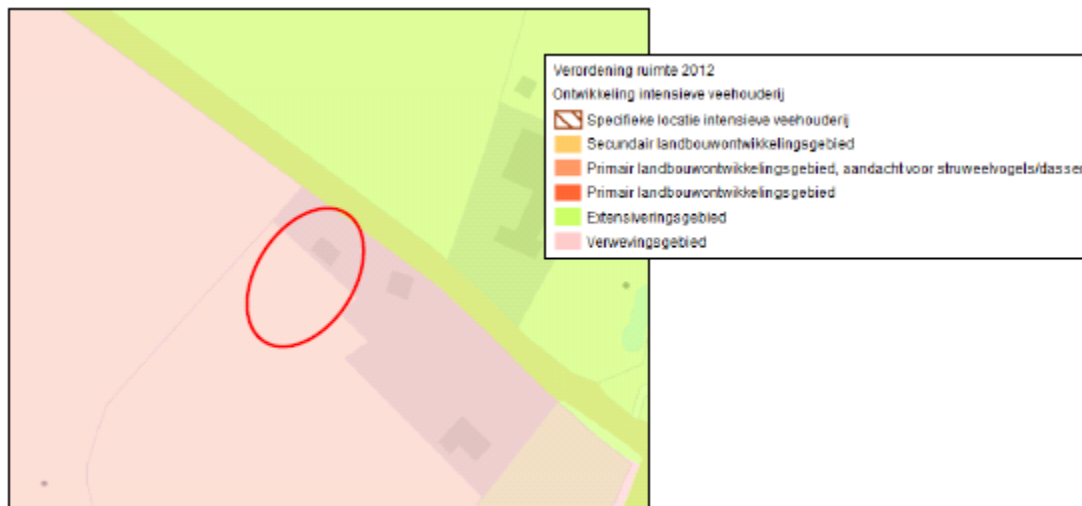
Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormen de direct bindende regels een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapenhouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

In navolgende subsubparagrafen is een overzicht van de aanduidingen van het projectgebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 weergegeven.

3.2.3.1 Ontwikkeling intensieve veehouderij

Het projectgebied is aangeduid als gelegen in een 'verwevingsgebied'. Het beleid binnen verwevingsgebieden is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Herontwikkeling van de locatie naar één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is een passende ontwikkeling binnen een verwevingsgebied.



Figuur 5: Aanduiding projectgebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

3.2.3.2 Natuur en Landschap

Het projectgebied is aangeduid als gelegen in de 'groenblauwe mantel'. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. De groenblauwe mantel geeft naast de ontwikkeling van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties. In de Verordening ruimte is aangegeven dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel mogelijk zijn.



Figuur 6: Aanduiding projectgebied in de Verordening ruimte 'Natuur en Landschap'

3.2.3.3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is aangegeven dat met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap in verband in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

3.2.3.4 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Het projectgebied is gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. Middels artikel 11.2 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- mag niet zijn gelegen in een 'Landbouw Ontwikkelingsgebied' (LOG) of vestigingsgebied glastuinbouw.

Het projectgebied is gelegen in een kernrandzone. Tevens is deze planlocatie in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in de groenblauwe mantel en is het projectgebied niet gelegen in een LOG of vestigingsgebied glastuinbouw. Het initiatief voor het bouwen van de Ruimte voor Ruimte woning voldoet aan artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

In artikel 11.3 van de Verordening ruimte is bepaald dat de door GS op 20 december 2005 vastgestelde 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' wordt aangemerkt en toegepast als nadere regel ten aanzien van bestemmingsplannen die voorzien in een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling. In navolgende subparagraaf wordt het beoogde initiatief getoetst aan de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Uit deze toets blijkt dat het initiatief voldoet aan artikel 11.3 van de Verordening ruimte.

3.2.4 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte heeft tot doel de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door -in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied- de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Aangetoond moet worden dat milieuwinst plaatsvindt.

Voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling hebben Gedeputeerde Staten in 2005 de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006' vastgesteld. Hierin zijn de voorwaarden neergelegd waaronder aan de regeling deel genomen kan worden. Deze beleidsregel is verankerd in artikel 11.3 van de Verordening ruimte. Navolgend wordt de voorgestane herontwikkeling getoetst aan de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. De regeling Ruimte voor Ruimte wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel verworven bij een stoppende agrariër.

2. 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 projectgebied is gelegen in een kernrandzone ten westen van de kern Gemert.

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het projectgebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. 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 Ruimte voor Ruimte woningen is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarische gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het projectgebied is gelegen in een kernrandzone binnen de groenblauwe mantel.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Uit onderhavige toelichting blijkt dat ter plaatse geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. Tevens is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse niet verslechterd.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden (Pact van Brakkenstein, maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangt samen met het betrekken van een bouwtitel van een stoppende agrariër.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van omliggende bedrijven. De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat op de planlocatie. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

8. 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.

Ter plaatse van het projectgebied mag slechts worden gebouwd met inachtneming van het beleidsdocument 'Gereedschapskist' dat de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft vastgesteld op 5 maart 2009.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel verworven bij een stoppende agrariër. Hierdoor 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.

10. 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 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel verworven bij een stoppende agrariër. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.

11. 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.

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel verworven bij een stoppende agrariër. Hierdoor is zeker gesteld dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en een passende andere bestemming wordt toegekend.

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

Ten behoeve van de bouw van de woning heeft initiatiefnemer een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel verworven bij een stoppende agrariër. Zeker is dat met betrekking tot het woningbouwcontingent voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Ter plaatse van het projectgebied is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' het vigerende bestemmingsplan. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

Het projectgebied is deels bestemd als 'Wonen' en deels als 'Agrarisch'. Daarnaast is aan de locatie de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' toegekend. Per bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen' is één woning toegestaan. Binnen het deels over het projectgebied gelegen bestemmingsvlak 'Wonen' is reeds de woning aan Hazeldonklaan 4 aanwezig. Binnen bestemmingsvlakken met de bestemming 'Agrarisch' zijn geen woningen toegestaan. Ook de flexibiliteitsregels van het vigerende bestemmingsplan bieden geen mogelijkheden om de beoogde herontwikkeling binnenplannen te realiseren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

3.3.2 Structuurvisie+

De Structuurvisie+ (vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011) is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De nieuwe Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. De visie geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert.

In de visie op het onderwerp 'Wonen' is het volgende aangegeven:

Er is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten.

De beoogde herontwikkeling sluit aan op de visie van de gemeente Gemert-Bakel wat betreft 'Wonen'.

3.3.3 Woonvisie 2009-2015

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. In de woonvisie is een woonvisie voor Ruimte voor Ruimte en BIO-woningen opgenomen:

Gemert-Bakel faciliteert het gebruik van de provinciale regeling "ruimte voor ruimte" en de bioregeling zodat het milieu en de kwaliteit in het buitengebied verbetert.

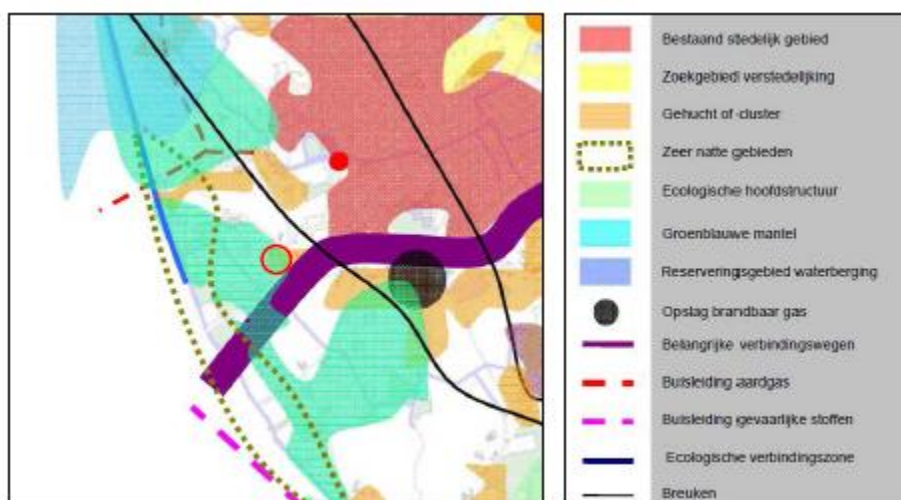
De beoogde herontwikkeling is passend binnen het beleid zoals neergelegd in de 'Woonvisie 2009-2015'.

3.3.4 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 april 2012 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

De ruimtelijke programmakaart is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte. Het projectgebied is op deze kaart aangeduid als gelegen in de 'groenblauwe mantel'. Op de risico- en beperkingenkaart is in de omgeving van het projectgebied een 'belangrijke verbindingsweg' aangeduid. Op de 'landschap- en bebouwingskaart' is het projectgebied aangeduid als gelegen in een 'gehucht of cluster'. De integrale afwegingskaart geeft een verbeelding van de drie voornoemde kaarten. Navolgend is een uitsnede van de integrale afwegingskaart weergegeven.



Figuur 8: Uitsnede integrale afwegingskaart

In de 'richtlijnen woningbouw in het buitengebied en kernrandzones' zijn verschillende gebieden onderscheiden:

- Gebieden met wettelijke beperkingen;
- Gebieden met planologische beperkingen;
- Gebieden met randvoorwaarden;
- Gebieden aangewezen voor (mogelijke) rode ontwikkelingen.

Het projectgebied is gelegen in een gebied met randvoorwaarden vanwege de ligging van de locatie in de groenblauwe mantel en in een gebied aangewezen voor (mogelijke) rode ontwikkelingen gezien de ligging van het projectgebied in een gehucht of cluster. Met de randvoorwaarde die gesteld wordt aan ontwikkelingen in de groenblauwe mantel zal rekening worden gehouden.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Bedrijvigheid

4.1.1 Agrarische bedrijvigheid

4.1.1.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

In de directe omgeving (500 meter) van het projectgebied zijn twee veehouderijen gelegen, te weten aan Hazeldonklaan 38 en Hazeldonklaan 40. Op deze bedrijven zijn de volgende vergunningen aanwezig:

5421 ZR, Hazeldonklaan 38, GEMERT

Beschikingsdatum: 29-04-2005
RAV-tabelversie: RAV 2005-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	84	798	0	101	0	10
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	26	101	0	7	0	1
Totalen						110	899	0	108	0	11

Sluit venster

Figuur 9: Vergunning Hazeldonklaan 38 (bron: BVB-bestand)

5421 ZR, Hazeldonklaan 40, GEMERTBeschikingsdatum: 08-05-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2**Stalgroepen**

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	8	42	0	2	0	1
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.3.1		Stal 2 EMP1	0,13	240	31	11	0	1296	13
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.2.1		Stal 2 EMP 2	0,21	500	105	23	0	3900	37
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.2.1		Stal 6 EMP3	0,21	480	101	22	0	3744	36
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		Stal 2 EMP 2	0,75	210	158	19	0	1638	16
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		Stal 3 EMP5	8,30	64	531	43	17	1785,60	10
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.1		Stal 6 EMP4	3,30	20	66	9	5	558	3
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.1.1		Stal 7 EMP7	0,21	200	42	48	52	2620	23
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.3		Stal 6 EMP6	2,50	73	183	17	19	1365,10	13
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		Stal 6 EMP6	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.13.2		Stal 6 EMP6	1,50	17	26	12	1	304,30	3
Totalen						1814	1296	205	97	17248,40	155

Sluit venster

Figuur 10: Vergunning Hazeldonklaan 40 (bron: BVB-bestand)

4.1.1.2 Voorgrondbelasting

In de Wgv is bepaald dat voor een concentratiegebied een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 15 november 2007 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder een veehouderij' vastgesteld. Deze verordening stelt geen afwijkende normen voor het projectgebied ten opzichte van de Wgv. Op het bedrijf aan Hazeldonk 38 worden alleen dieren gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. De afstand tussen het bestemmingsvlak van deze veehouderij en het beoogde bestemmingsvlak ter plaatse van het projectgebied bedraagt circa 220 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de aan te houden vaste afstand van 50 meter.

Op het bedrijf aan Hazeldonk 40 worden dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning is een berekening gemaakt van de voorgrondbelasting van dit bedrijf op het projectgebied. Onderstaand zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,31 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
1	Hazeldonklaan 40	174 655	395 490	6,0	6,0	0,50	4,00	17 249

Geurgeoelinge locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting	
2	Dichtstbijzijnde projectgebied	hoek	174 914	395 382	14,0	2,1

Uit bovenstaande berekening blijkt dat de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Hazeldonklaan 40 op de dichtstbijzijnde hoek van het projectgebied 2,1 oue/m³ bedraagt. De voorgrondbelasting blijft daarmee ruimschoots onder de toegestane norm van 14 oue/m³. De beoogde herontwikkeling is dan ook in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.1.1.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt samen met de voorgrondbelasting het woon- en leefklimaat op een locatie. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woning is bepaald aan de hand van de berekende voorgrondbelasting en de bijlagen 6 en 7 van de 'Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij'. In deze handreiking is bepaald dat bij een voorgrondbelasting van 2,1 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 6% - 8%. In de handreiking is tevens aangegeven dat bij een percentage geurgehinderden van 6% - 8% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. De herontwikkeling is dan ook in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

4.1.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

De beoogde herontwikkeling binnen het projectgebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door een burgerwoning gelegen tussen het projectgebied en de veehouderijbedrijven in de omgeving. De herontwikkeling beperkt de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen derhalve niet.

4.1.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

In de omgeving van het projectgebied is één niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Dit betreft de handelsonderneming in groenten en fruit aan Hazeldonklaan 5. De op basis van het bestemmingsplan maximaal toegestane milieucategorie betreft categorie 2. Op basis van de VNG-publicatie dient ten aanzien van bedrijven in de milieucategorie 2 ter plaatse van een rustig buitengebied een afstand van

30 meter aangehouden te worden. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning is op een grotere afstand van de bedrijfslocatie aan Hazeldonklaan 5 gelegen. In navolgend figuur is de aan te houden afstand tot de bedrijfslocatie weergegeven.



Figuur 11: Aan te houden afstand bedrijfslocatie Hazeldonklaan 5

4.2 Akoestiek

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in het buitengebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen. In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De resultaten blijken uit het bijgevoegde onderzoek.

Conclusie:

Voor de nieuw te realiseren woning wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde 48 dB voor wegverkeerslawaai. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuw te bouwen woningen (volgens de Wet geluidhinder buitengebied) wordt echter niet overschreden.

Het is niet mogelijk door middel van maatregelen de gevelbelasting te verlagen tot onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaai. Voor de te realiseren woning dient derhalve een hogere grenswaarde te worden aangevraagd. De aan te vragen hogere waarde bedraagt 50 dB.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

Het projectgebied is in het 'Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel' aangeduid als gelegen in een occupatiegebied. In het beeldkwaliteitplan is het volgende opgenomen over het occupatiegebied.

Occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. 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 perceelindeling. De

fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/ bolle akkercomplexen afgewisseld door kamptongingen. Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, 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. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen.

Ter plaatse van het projectgebied is in het verleden altijd bebouwing aanwezig geweest. Navolgende figuren betreffen uitsneden van historische kaarten ter plaatse van het projectgebied.



Figuur 12: Kadasterkaart 1811-1832



Figuur 13: Historische topografische kaart 1900-1909



Figuur 14: Historische topografische kaart 1940-1949

De beoogde herontwikkeling sluit derhalve aan op de historische situatie ter plaatse van het projectgebied.

4.3.2 Archeologie

4.3.2.1 Verdrag van Valletta

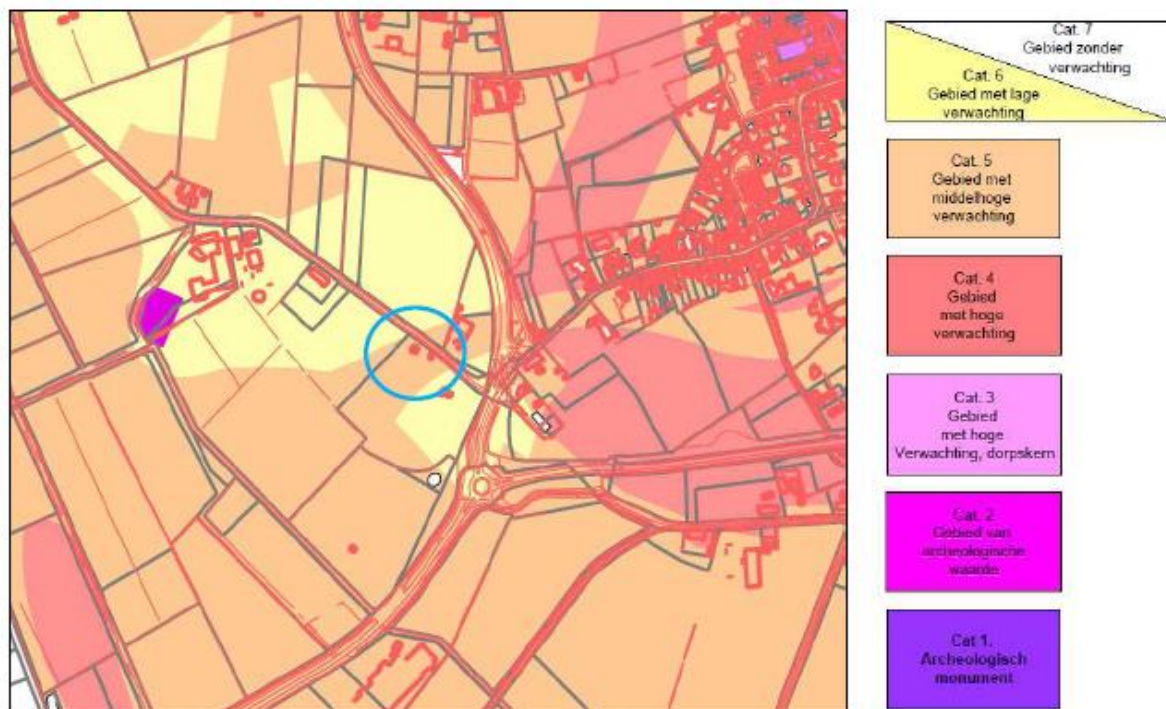
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

4.3.2.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.2.3 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening een eigen gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de gemeente archeologische beleidskaart.



Figuur 15: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het projectgebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een 'Categorie 5 Gebied met middelhoge verwachting'. In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld. Het projectgebied heeft een oppervlakte van circa 1.000 m². Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

4.4 Bodem

Het bestaande bijgebouw ter plaatse van het projectgebied zal worden verbouwd tot woning. De locatie is in het verleden in gebruik geweest als weiland, woonhuis, schuur en erf. Ter plaatse hebben geen potentieel bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden en zijn geen ondergrondse en/of bovengrondse olietanks aanwezig (geweest). Ter plaatse van het projectgebied is dan ook, mede gezien de eerdere eigenaars, sprake van een onverdachte locatie. In het kader van de beoogde herontwikkeling is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

4.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma.

Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

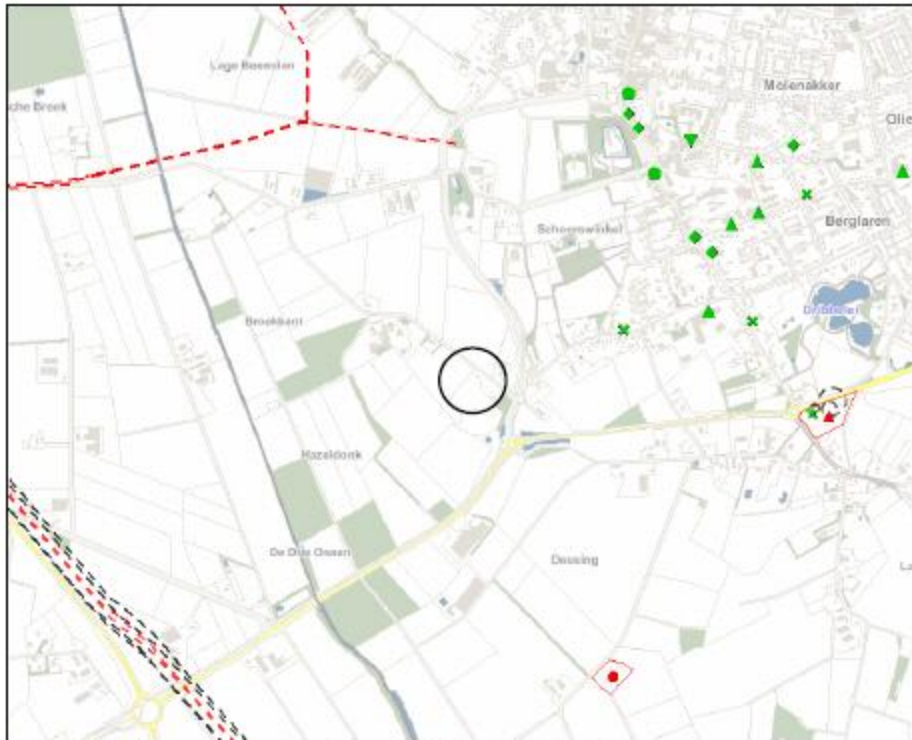
4.6 Externe veiligheid

4.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

4.6.2 Bedrijven

Het projectgebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Figuur 16: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft een inrichting gelegen aan de Daalhorst 38 te Gemert. Op deze locatie is een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3 m³ aanwezig. Daarnaast is een risico-object gelegen aan de Zuid Om 10 te Gemert. Op deze locatie zijn een vulpunt, twee ondergrondse LPG-reservoirs en een LPG-afleverinstallatie aanwezig. Het projectgebied is niet gelegen in de risico-contouren van deze bedrijven.

4.6.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden.

Uit de inventarisatie vervoer gevaarlijke stoffen (SRE, 2008) blijkt dat het meeste transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt over de routes Bakelsebrug - Benthem - Helmondsestraat (Bakel) en Beeksedijk - Zuid-Om - Oost-Om (Gemert). Het projectgebied is op ruim 200 meter van laatstgenoemde route gelegen zodat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Op het grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel bevindt zich geen waterwegverbindingen waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

In de nabijheid van het projectgebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en buisleidingen. Interactie kan dan ook niet plaatsvinden.

4.7 Flora fauna

4.7.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een locatie die thans in gebruik is als tuin met bijgebouw bij een burgerwoning. Gezien het intensieve gebruik en onderhoud van de locatie zijn binnen het projectgebied geen potentiële natuurlijke groeiplaatsen voor beschermde planten aanwezig zijn. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden de thans aanwezige vegetaties zoveel mogelijk in stand gehouden. De herontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op de thans aanwezig (niet-beschermde) vegetatie.

Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het projectgebied. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het projectgebied is alleen aanwezig in de omringende houtsingels. Echter, deze houtsingels zijn buiten het projectgebied gelegen. De beoogde herontwikkeling heeft derhalve geen negatieve invloed op eventueel voorkomende broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in de omgeving van het projectgebied.

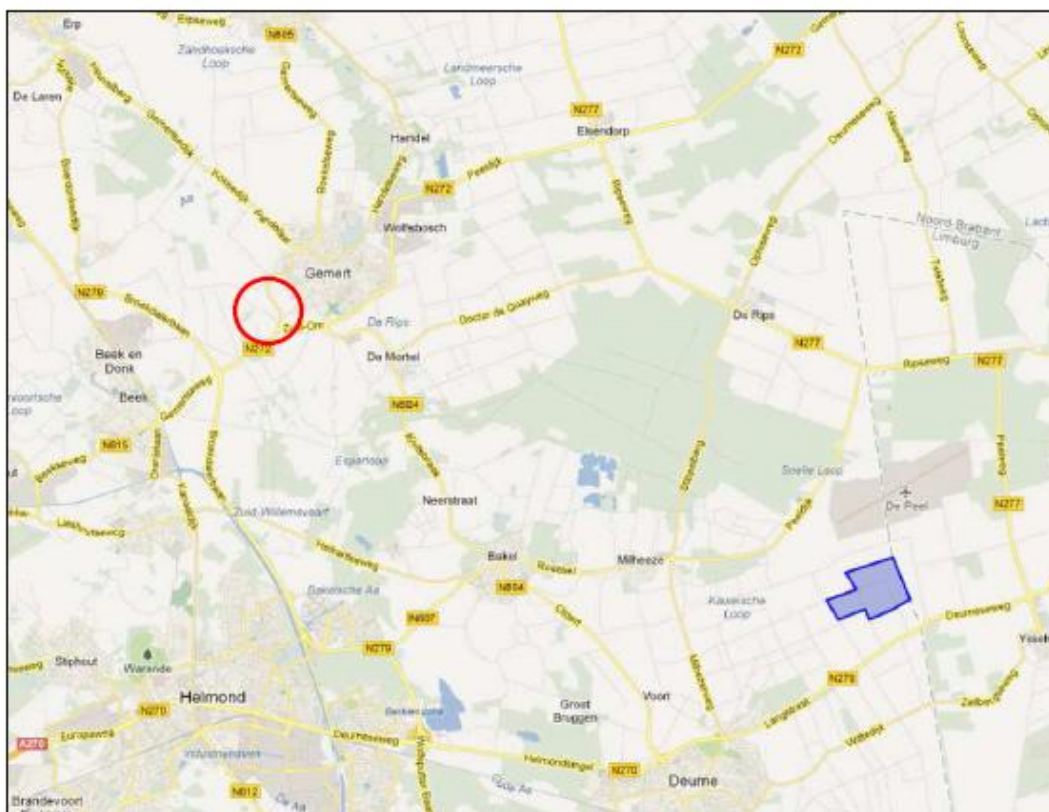
Het is mogelijk dat (roof)vogels en vleermuizen op een andere manier gebruik maken van het projectgebied, bijvoorbeeld als foerageergebied. Het eventueel aantasten van het foerageergebied zal gezien de omvang van de ontwikkeling geen negatieve invloeden uitoefenen op het leefgebied van (roof)vogels en vleermuizen en er is voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de omgeving van het projectgebied.

Geconcludeerd kan worden dat de betekenis van het projectgebied voor flora en fauna vanwege het intensieve gebruik van het projectgebied als tuin met daarin een recent gebouwd bijgebouw bij een burgerwoning, het intensieve onderhoud daarvan en het ontbreken van rust- en verblijfsplaatsen voor vleermuizen en (roof)vogels zeer gering is.

4.7.2 Natura 2000

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het projectgebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de omgeving van het projectgebied is het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van het projectgebied ten opzichte van de het Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel' weer.



Figuur 17: Ligging projectgebied ten opzichte van Vogel- en Habitatrichtlijngebied 'De Peelse Peel & Mariapeel'

Dit gebied is op een afstand van ruim 11 kilometer van het projectgebied gelegen. Het toevoegen van één woningbestemming ter plaatse van een reeds aanwezig bijgebouw op een dergelijke afstand heeft geen effect op de natuurwaarden. De geplande ontwikkeling in het projectgebied zal derhalve geen significante effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

4.8 Watertoets

4.8.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het projectgebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

4.8.2 Relevant beleid

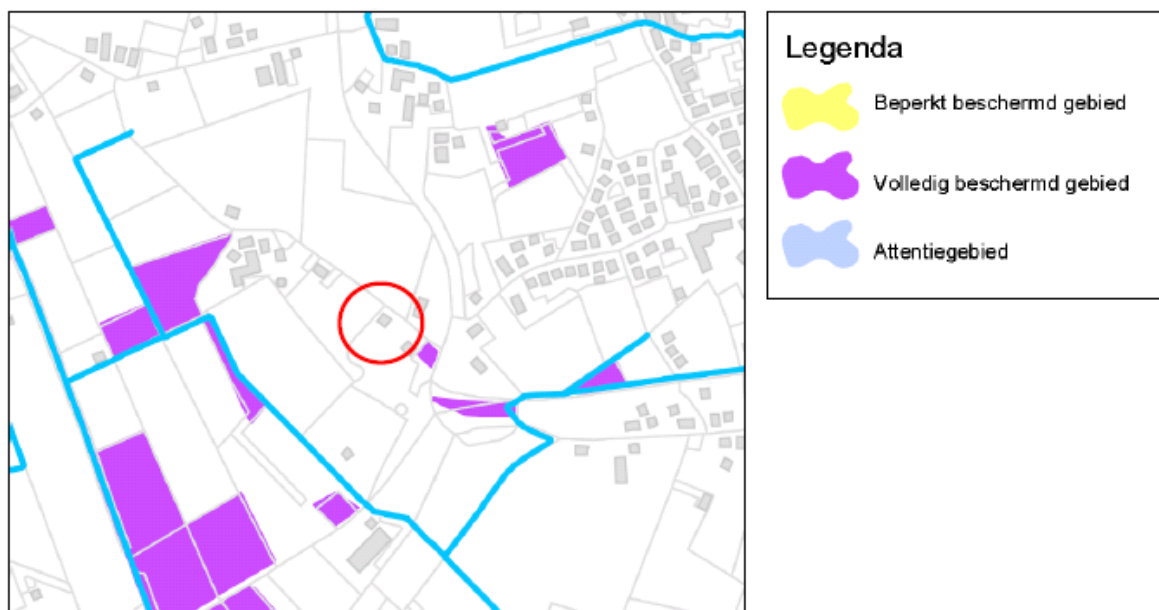
4.8.2.1 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingzones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrak opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.
 - Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

4.8.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het projectgebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het projectgebied aan de Hazeldonklaan 4 is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het projectgebied.



Figuur 18. Keur waterschap Aa en Maas

4.8.3 Principes waterschap Aa en Maas

Het projectgebied is gelegen in het beheergebied van waterschap Aa en Maas. Dit waterschap hanteert onderstaande principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

Per beleidspunt wordt onderhavig ontwikkeling getoetst aan het beleid van waterschap Aa en Maas.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het projectgebied verwerken van het schone hemelwater en indien nodig het schone hemelwater vertraagd af te voeren via het oppervlaktewater. Binnen het projectgebied zal, indien nieuwe bebouwing wordt toegevoegd, het vuile en het schone water worden gescheiden. Het vuile water wordt aan de perceelsgrens aangeboden. Het schone hemelwater wordt binnen het projectgebied verwerkt.

Afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vasthouden- bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van het water is in dit relatief kleinschalig initiatief niet mogelijk. Dit is ook in overeenstemming met het uitgangspunt van het waterschap Aa en Maas, dat hergebruik met name overweegt bij grootschalige voorzieningen. Het schone hemelwater zal in onderhavige situatie worden geïnfiltreerd.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie. Ter plaatse van het projectgebied is thans een bijgebouw aanwezig welke omgezet zal worden in een burgerwoning. Het hemelwater dat valt op eventueel toe te voegen bebouwing, zal worden geïnfiltreerd. Aan hydrologisch neutraal bouwen wordt hierbij dan ook al voldaan.

Water als kans

Dit wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem. Water kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. In dit kleinschalige initiatief wordt geen gebruik gemaakt van dit aspect.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een projectgebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Dit aspect is in onderhavig project niet van toepassing. Het projectgebied biedt meer dan genoeg ruimte voor de opvang en berging van het hemelwater dat vloeit van de verharde oppervlakten.

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Eventueel toe te voegen bebouwing zal geen materialen bezitten die tot een verontreiniging van de bodem zullen leiden en daarmee de kwaliteit van het grond water verslechteren.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit

echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- ruimteclaims voor waterberging;
- ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Deze belangen spelen in het kader van de beoogde herontwikkeling van de locatie Hazeldonklaan 4 geen rol.

4.8.4 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het projectgebied aan de Hazeldonklaan bedraagt circa NAP +16,5 meter. De GHG ter plaatse van het projectgebied bedraagt -20-40 cm-mv.

4.8.5 Verhard oppervlak en benodigde berging

Ter plaatse van het projectgebied is thans een bijgebouw aanwezig. Na herontwikkeling zal dit bijgebouw in gebruik worden genomen als hoofdgebouw. De regels van het bestemmingsplan bieden echter de mogelijkheid meer bebouwing op te richten.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 1 l/s/h. Met behulp van het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat voor elke 100 m² verhard oppervlak 5 m³ berging ($T=10$) gerealiseerd dient te worden. Voor een $T=100$ -situatie is een berging van 6 m³ benodigd. Indien in de toekomst eventueel extra bebouwing gerealiseerd wordt, dient voldoende berging gerealiseerd te worden.

4.8.6 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Indien in de toekomst extra bebouwing gerealiseerd wordt, dient het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen afgevoerd en binnen het projectgebied geïnfiltreerd te worden. Infiltratie kan op verschillende wijzen plaatsvinden. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van een infiltratietransportriool, een infiltratieveld, infiltratiekragen, een regenton met overloop, het gebruik van een grindkoffer of een combinatie hiervan. Voor alle manieren van bergen dient gewaarborgd te worden dat in een $T=100$ -situatie geen overlast ontstaat. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 19:
Voorbeelden van
infiltratiemogelijkheden

4.8.7 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBomaatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

2.2. Verreheide 25 in Handel

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

Per brief van 5 december 2011 heeft de initiatiefnemer, Verreheide 25, 5423 XC te Handel de gemeente het voorstel gedaan om zijn vleeskuikenbedrijf te beëindigen in ruil voor het oprichten van één ruimte-voor-ruimte woning op voornoemd adres. Binnen dit kader zullen alle bestaande stallen gesloopt worden. Daarnaast heeft de initiatiefnemer het verzoek gedaan om de bestaande werktuigenloods en bedrijfswoning te mogen handhaven. Per brief van 28 maart 2012 heeft de gemeente onder voorwaarden een principemedewerking verleend aan het verzoek. In deze brief is de initiatiefnemer medegedeeld dat zijn verzoek planologisch mogelijk gemaakt kan worden via een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Als gevolg van dit besluit zal +/- 4200 m² van de bestaande agrarische bouwkaavel gehandhaafd blijven ten behoeve van een akkerbouwbedrijf.

Via deze herziening zal de handhaving van de resterende agrarische bouwkaavel - bedrijfswoning, werktuigenloods en erf - geregeld worden binnen de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'.

Een groot gedeelte van de agrarische bouwkaavel dat komt te vervallen, zal een bestemming 'Agrarisch' krijgen. De bouw van de ruimte-voor-ruimte woning zal tenslotte geregeld worden binnen de bestemming 'Wonen'.

1.2 Situering en begrenzing plangebied

De onderhavige locatie is gelegen op het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O, nr. 83 en plaatselijk bekend als Verreheide 25 te Handel (zie afbeelding 1).

Noordelijk wordt het plangebied deels door weiden en deels door akkergronden begrensd. Ten westen wordt het plangebied geheel begrensd door akkergronden. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door weiden en aan het iets verder gelegen bos. Ten slotte grenst de zuidelijke zijde van het plangebied aan weiden met in het zuidwesten één burgerwoning en in het zuidoosten een drietal burgerwoningen. Het voorliggende plangebied is thans gelegen binnen het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' en heeft de hoofdbestemmingen 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch'.



2. GEBIEDSBESCHRIJVING

2.1 Ontstaansgeschiedenis en ruimtelijke structuur

De structuurvisie onderscheidt rondom Handel 4 verschillende landschapstypen:

- de occupatiezone;

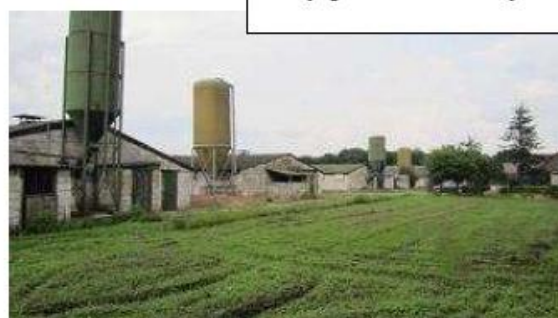
- de Handelse bossen;
- het Kampenlandschap;
- de Oude Ontginningen.

De Verreheide is gelegen binnen de occupatiezone. De eerste ontginningen in dit gebied hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de zone van de Peelrandbreuk. Naast deze dekzandruggen zijn de beeklopen de belangrijkste landschappelijke structuurdragers. In de occupatiezone is het oorspronkelijke kampenlandschap ten westen van Handel getransformeerd naar een ruilverkavelingslandschap. Het rationele karakter van het landschap is functioneel en kenmerkend. Het gebied is open, met rechte wegen en bomenrijen. Op enkele plaatsen zijn nog oude reliëfvormen herkenbaar.

Het voorliggende plangebied is gelegen aan de Verreheide 25. Op basis van historische kadastrale kaarten mag geconcludeerd worden dat op deze locatie sinds begin 1800 sprake is van agrarische bedrijvigheid met de bijbehorende bebouwing (bron: www.watwaswaar.nl). De thans aanwezige grootschalige vleeskuikenhouderij is sinds de jaren 70 van de vorige eeuw op de onderhavige locatie gevestigd.

Naast de bedrijfswoning (inclusief de bergruimte) zijn op de kavel 8 bedrijfsgebouwen aanwezig. De initiatiefnemer is voornemens alle bedrijfsgebouwen te slopen, behalve de werktuigenberging en de bedrijfswoning. Hier beneden worden enkele afbeeldingen weergegeven om een indruk te krijgen van het plangebied en de omgeving.





2.2 Functionele structuur

De Verreheide is een open cluster met verspreid liggende percelen. Aan het lint zijn twee burgerwoningen gelegen. Daarnaast zijn er drie agrarische bedrijven aanwezig, waaronder het bedrijf aan de Verreheide 25.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De visie vervangt onder andere de Nota Ruimte "Ruimte voor Ontwikkeling". De SVIR schetst op rijksniveau 13 ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. De juridische borging van dit nationale beleid is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Barro bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen dat noodzakelijk maken. Daarnaast is de structuurvisie juridisch verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De beoogde ontwikkeling aan de Verreheide 25 dient aangemerkt te worden als een ontwikkeling met een stedelijk karakter. Ten aanzien van het realiseren van stedelijke functies is de rijksambitie: *'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'* van toepassing.

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

- a. Door de betrokken overheden wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor o.a. bedrijventerreinen en woningbouwlocaties.
- b. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- c. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Naast de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling, is ook een goed en bestendig ontwerp onderdeel van een gedegen afweging in de planvormende fase. De ladder maakt met ingang van 1 oktober 2012 onderdeel uit van het Bro.

Toetsing en conclusie

Buiten de 13 ambities hebben de decentrale overheden beleidsvrijheid. Het voorliggende project wordt gerealiseerd op basis van de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Als gevolg van het feit dat de provinciale Verordening ruimte 2012 deze regeling niet aanmerkt als een stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een regionale behoefte, is de ladder duurzame verstedelijking ingevolge artikel 1.1.1. Bro juncto artikel 3.1.6. Bro niet van toepassing. Als gevolg hiervan is er geen sprake van een rijksbelang en is de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning niet in strijd met het rijksbeleid zoals omschreven in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie RO

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie Noord-Brabant. Met deze structuurvisie biedt de provincie helderheid aan gemeenten over de provinciale belangen en de wijze waarop de provincie daarbij haar instrumentarium inzet. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke belangen en keuzes van de provincie zijn in vier ruimtelijke structuren met bijbehorende ambities geordend:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het voorliggende plan is gelegen binnen de ruimtelijke structuur: 'het landelijk gebied'. Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. Binnen het landelijk gebied heeft de provincie de volgende ambities:

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

Om de ambities te kunnen bereiken worden in het landelijk gebied twee perspectieven onderscheiden: 'gemengd landelijk gebied' en 'accent agrarische ontwikkeling'. In het eerste perspectief zullen de verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies in de omgeving uitgeoefend. In het tweede perspectief ziet de provincie ruimte en kansen om de agrarische productiestructuur te verduurzamen en te versterken. Voor de ontwikkeling van de intensieve veehouderij geldt de integrale zonering zoals opgenomen in de vastgestelde gebieds- en reconstructieplannen van 2005. Het beleid dat aan de integrale zonering is gekoppeld, is opgenomen in de Verordening ruimte 2012.

Toetsing en conclusie

De onderhavige locatie is in de Structuurvisie RO gelegen binnen het perspectief 'landelijk gebied – gemengd landelijk gebied'. Daarnaast is de locatie op basis van het Reconstructieplan De Peel gelegen binnen extensiveringsgebied. Binnen dit gebied is het beleid gericht op het in gang letten van een afwaartse beweging met betrekking tot de intensieve veehouderij. Het ter plaatse beëindigen van het vleeskuikenbedrijf past hiermee binnen de agrarische ambities. Tevens past het beoogde plan binnen de ambitie om het landschap te versterken. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen en de landschappelijke inpassing van de resterende agrarische bouwkavel en de nieuw te bouwen ruimte-voor-ruimte woning wordt de landschappelijke kwaliteit namelijk verbeterd en het landschap dus versterkt.

3.2.2. Verordening ruimte 2012

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de regels in de Verordening ruimte 2012. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. In deze visie wordt omschreven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte 2012 zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op basis van de Verordening ruimte 2012 is de onderhavige locatie gelegen in het 'agrarisch

gebied'. Voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning is artikel 11.2 Regels voor ruimte-voor-ruimte kavels van toepassing.

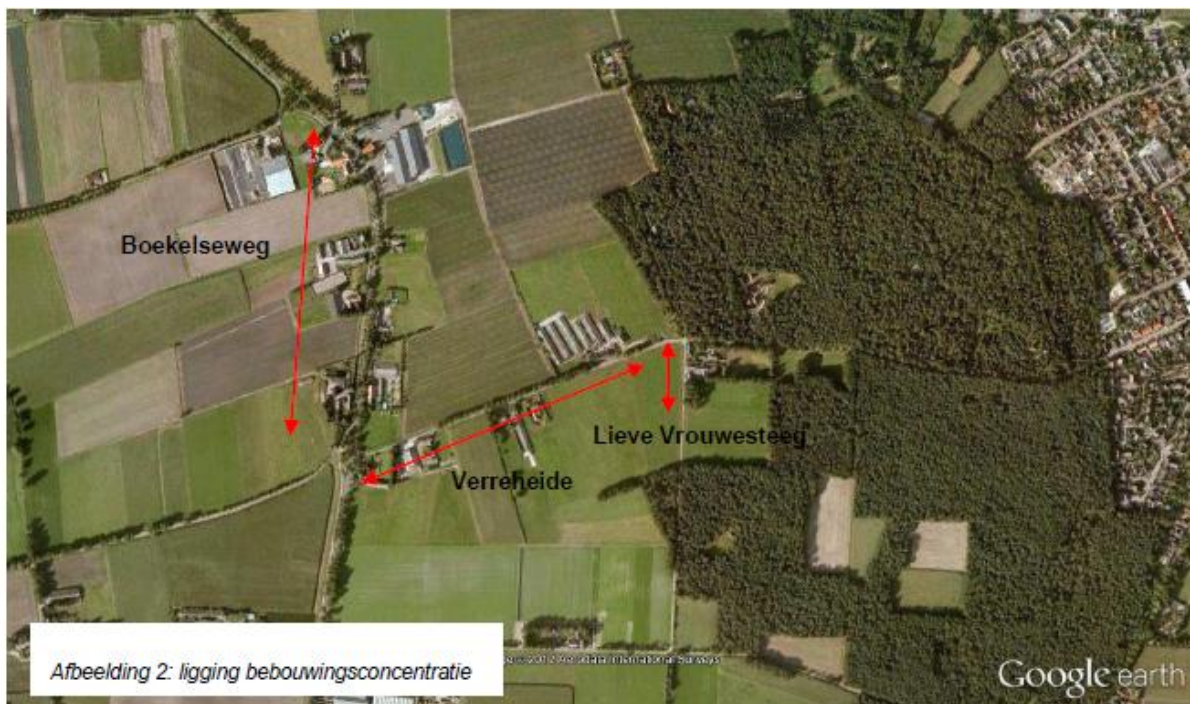
Ruimte-voor-ruimte woning

In artikel 11.2 van de Verordening wordt bepaald dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen 'agrarisch gebied' kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daar omtrent een verantwoording bevat. Uit de verantwoording dient te blijken dat:

- a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing te verzekeren van de te bouwen woning;
- b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 gestelde nadere regels;
- c. er geen sprake is van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3.

In hoeverre de beoogde ontwikkeling aan deze voorwaarden kan voldoen zal hier beneden nader onderbouwd worden.

In artikel 1 onder 12 van de Verordening wordt een bebouwingsconcentratie omschreven als: 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Zoals aangegeven op afbeelding 2 kan, bekeken vanuit de situatie ter plaatse, de bebouwing aan de Verreheide in combinatie met de bebouwing aan de Boekelseweg en de woningen op de hoek van de Verreheide-Lieve Vrouwesteeg aangemerkt worden als een bebouwingsconcentratie.



In de 'Structuurvisie – IDOP Handel' heeft de gemeente - overeenkomstig de notitie 'Buitengebied in ontwikkeling' - de Verreheide formeel aangemerkt als een (open) bebouwingscluster met verspreid liggende (voormalige) agrarische percelen en woningen. De gemeente streeft er naar om de ruimtelijke kwaliteit aan de Verreheide te verbeteren. Daar waar de agrarische bedrijvigheid niet gecontinueerd kan worden, ziet de gemeente kansen door sloop en beperkte nieuwbouw van woningen de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

Ad a

Overeenkomstig de ontwerprichtlijnen 'Occupatiezone' in het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel' is voor de ruimte-voor-ruimte woning en de resterende agrarische bouwkaavel een beplantingsplan opgesteld. Voor de verdere inhoud van het beplantingsplan wordt verwezen naar de bijlagen.

Ad b

Om in aanmerking te kunnen komen voor de ruimte-voor-ruimte regeling dient voldaan te worden aan de nadere regels zoals opgenomen in de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006':

1. Er moet sprake zijn van de beëindiging van een intensieve veehouderij.
2. De bedrijfsgebouwen voor de intensieve veehouderij moeten worden gesloopt, waarbij geldt dat voor elke 1000 m² die gesloopt wordt de mogelijkheid bestaat één ruimte-voorruimte-kavel te ontwikkelen.
3. Er moet milieuwinst zijn behaald door het uit de markt nemen van tenminste 3.500 kg fosfaat voor elke ruimte-voor-ruimte-kavel die wordt ontwikkeld.
4. Elke slooplocatie moet worden voorzien van een passende herbestemming.
5. Planologische medewerking aan een ruimte-voor-ruimte-kavel wordt niet verleend indien in redelijkheid op een andere wijze tot sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing kan worden gekomen.

Het voorliggende plan voldoet aan deze nadere regels. Ten eerste is de gehele intensieve veehouderij tak in de zomer van 2012 beëindigd. Om ter plaatse een ruimte-voor-ruimte woning te kunnen realiseren zal 1000 m² aan bedrijfsbebouwing worden gesloopt en 3500 kg fosfaat worden doorgehaald. De resterende oppervlakte aan bedrijfsbebouwing zal eveneens worden gesloopt en elders middels saldering voor ruimte-voor-ruimte ingezet worden. Om de ruimte-voorruimte woning te kunnen realiseren, wordt de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' via een partiële bestemmingsplanherziening grotendeels veranderd een bestemming 'Agrarisch'. Voor het overige zal een gedeelte worden bestemd als grondgebonden agrarisch bedrijf ten behoeve van een akkerbouwbedrijf. Voor de ruimte-voor-ruimte woning zal een woonbestemming worden toegekend. Tenslotte kan gesteld worden dat de sanering van de agrarische bedrijfsbebouwing uitsluitend via ruimte-voor-ruimte tot stand kan komen.

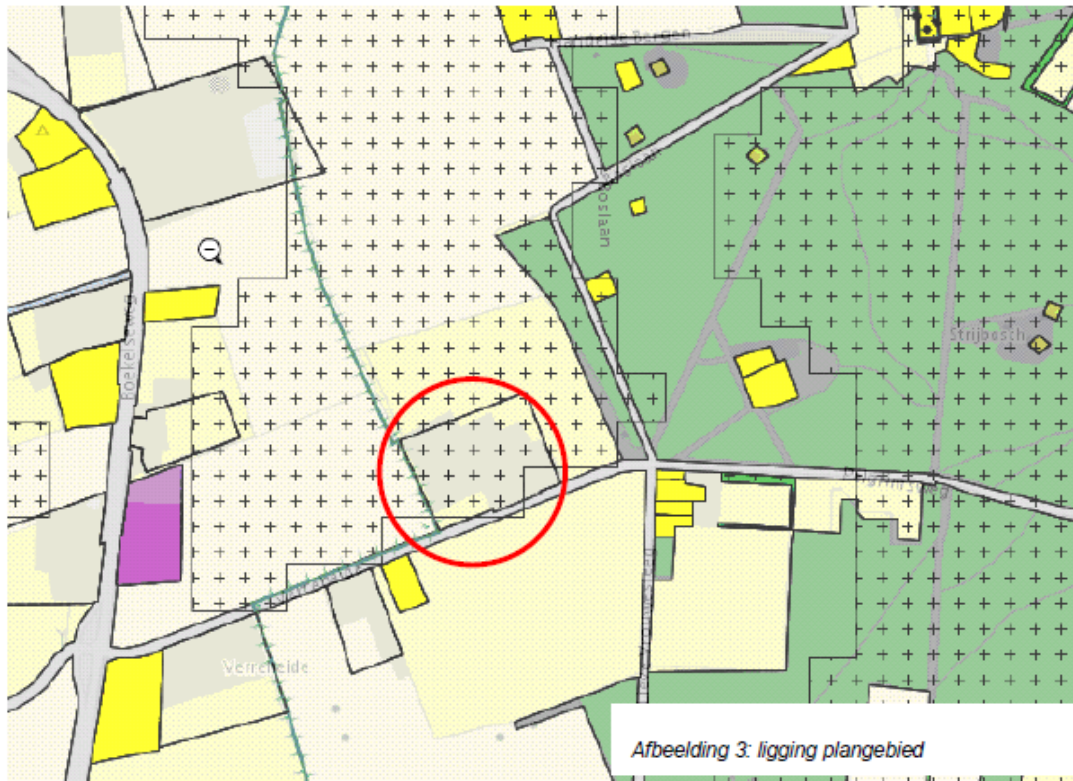
Ad c

Door de realisatie van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning is er geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling, zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening. Ter plaatse zal namelijk de gehele bedrijfsbebouwing, m.u.v. de bedrijfswoning en de bestaande werktuigenloods, verdwijnen. In ruil hiervoor zal ter plaatse één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd worden. Daarnaast wordt een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling voorkomen door de spelregels van de rood voor rood constructie aan de Verreheide, zoals opgenomen in de 'Structuurvisie – IDOP Handel'. De spelregels zien er onder andere op toe dat er maar een beperkt aantal woningen aan het cluster kunnen worden toegevoegd en dat de doorzichten naar het landschap in stand worden gehouden. Zie verder ook paragraaf 3.3.2.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'

De onderhavige locatie is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' en heeft de bestemmingen artikel 4 'Agrarisch' en artikel 5 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' met de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Voor beide bestemmingen geldt de dubbelbestemming artikel 18 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding artikel 26.1 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied wonen'. Op afbeelding 3 wordt de ligging van het plangebied weergegeven.



Toetsing en conclusie

Gronden gelegen binnen een bestemming 'Agrarisch' zijn onder andere bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. Gronden gelegen binnen een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen zoals mestopslagsilo's, permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen. Het voorliggende plan kan niet binnen deze bestemmingen gerealiseerd worden. Het bestemmingsplan biedt verder ook geen afwijkings- of wijzigingsmogelijkheid om het beoogde plan te kunnen realiseren. Kortom, het beoogde plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'. Om het plan mogelijk te kunnen maken is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk.

3.3.2. Structuurvisie – integraal DorpsOntwikkelingsProgramma Handel

De Structuurvisie van Handel is gecombineerd met het integraal DorpsOntwikkelingsProgramma (iDOP). Het IDOP bevat een ontwikkelingsvisie voor het dorp Handel en een praktische agenda waarin voor de middellange termijn vastgelegd wordt welk beleid en welke projecten uitgevoerd gaan worden om een kleine kern in het landelijk gebied sociaal, economisch en ruimtelijk leefbaar en vitaal te houden. De structuurvisie legt het ruimtelijke beleid van de gemeente op hoofdlijnen vast. Beide planvormen grijpen in elkaar. Maatschappelijke ontwikkelingen vragen in Handel om ruimtelijke ingrepen en vaak hebben deze maatschappelijke gevolgen. De iDOP/Structuurvisie verbindt ze met elkaar: een integraal plan waarin toekomstige ontwikkelingen binnen deze kaders zijn vastgelegd. De structuurvisie onderscheidt in het landschap rondom Handel vier landschapstypen: de occupatiezone, de Handelse Bossen, het Kampenlandschap en de Oude Ontginningen. Ieder type vraagt om een versterking van het landschapsbeeld. Er wordt ruimte geboden aan gebruik dat het

landschapsbeeld kan versterken c.q. dat door het landschap kan worden geabsorbeerd. De Structuurvisie – iDOP Handel stelt ten aanzien hiervan het volgende voor de Verreheide:

'Aan de Verre Heide, een van de lanen in de occupatiezone, willen we een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit realiseren. De Verre Heide is een open cluster met verspreid liggende (voormalige) agrarische percelen. Er liggen meerdere agrarische bedrijfspercelen aan de Verre Heide, wat door de hoeveelheid bebouwing sterk bebouwd overkomt. Zoals gesteld wensen we de agrarische bedrijvigheid te continueren.



Afbeelding 4: uitsnede historische kaart Verre Heide

Waar dat niet mogelijk blijkt, zien we kansen door sloop en beperkte nieuwbouw de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Daarbij is de historische referentie het uitgangspunt; enkele boerderijen/woningen in een klein cluster bijeen (zie afbeelding 4). Het lint mag in de visie niet verdichten, maar wordt een laan met daaraan kleine clusters van enkele erven waarop een ensemble van bebouwing voorstelbaar is. De bebouwing is geen doel op zich maar het middel om tot sanering van bebouwing en landschapversterking te komen. Belangrijke uitgangspunten voor de Verre Heide zijn het behouden van de openheid en het versterken van de overgang naar het bosgebied.' Zie afbeelding 5.



Afbeelding 5: visie ontwikkeling percelen aan de Verre Heide

De spelregels voor de rood voor rood constructie aan de Verre Heide:

- Initiatieven gaan uit van de ruimte-voor-ruimte regeling. Conform de notitie 'Buitengebied in ontwikkeling' wordt de Verre Heide als een (open) cluster aangewezen. Door sloop van overtollige agrarische bedrijfsgebouwen wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd. In ruil daarvoor kunnen enkele woningen worden gerealiseerd.
- Er is sprake van een netto ontstening. Er worden maximaal 3 woningen gebouwd.
- Nieuwe woningen worden gerealiseerd in een ensemble, passend bij een historisch beeld van agrarische percelen. De bebouwing is compact en is qua massa en korrel kleinschalig.
- Doorzichten naar het landschap worden in stand gehouden en begeleid.

– De bestemmingswinst wordt gebruikt om de ontstening te bevorderen. Daarnaast wordt afhankelijk van de bestemmingswinst een bijdrage in het BIO fonds van de gemeente Gemert-Bakel gedaan. De gemeente zet het BIO fonds in voor verbetering van het landschap.'

Toetsing en conclusie

De beoogde ontwikkeling past grotendeels binnen de Structuurvisie – iDOP Handel. De gehele bedrijfsbebouwing wordt m.u.v. de bestaande bedrijfswoning en werktuigenberging nl. gesloopt en in ruil daarvoor kan op de onderhavige locatie één ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd worden. Door het feit dat de woning nabij de agrarische bedrijfswoning wordt gerealiseerd, blijven de doorzichten naar het landschap in stand gehouden. Om deze doorzichten in stand te kunnen houden is in overleg met de gemeente afgeweken van de voorwaarde dat de nieuwe woning overeenkomstig de historische bouwlocatie aan de westzijde van de agrarische bedrijfswoning wordt gerealiseerd. Op dit punt wijkt het voorgenomen bouwplan dus af van de Structuurvisie – iDOP Handel.

4. RANDVOORWAARDEN

4.1 Milieu

4.1.1. Bodemkwaliteit

Wanneer gronden een bestemming krijgen toegekend, geldt ten aanzien van de (milieuhygiënische) bodemkwaliteit dat deze geschikt moet zijn voor de gewenste bestemming. In 2007 bestond reeds het voornemen om op de onderhavige locatie via een herziening van het geldende bestemmingplan woningbouw te realiseren. Destijds is een historisch onderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725 en een verkennend onderzoek conform de NEN 5740. Het onderzoek 'Verkennd bodemonderzoek Verreheide 25 te Handel, 20 april 2007 - 1.030.7426 -' is als bijlage toegevoegd. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies getrokken worden:

1. Bovengrondmengmonsters: op basis van de resultaten wordt ervan uitgegaan dat de bovengrond ter plaatse van de mengmonsters MM1, MM2 en MM3, formeel gezien, verdacht is.
2. Ondergrondmengmonsters: op basis van de resultaten wordt ervan uitgegaan dat de ondergrond ter plaatse van de mengmonsters MM4 en MM5 onverdacht is.
3. In het grondwater ter plaatse van de peilbuizen Pb01 en Pb02 is een sterke verontreiniging van het zware metaal koper aangetoond die de interventiewaarde overschrijdt. Een directe oorzaak voor deze verontreiniging is niet aan te wijzen.

Op basis van bovenstaande resultaten is op 13 maart 2013 door Archimil Architecten en Milieu-Adviseurs een nieuw verkennend onderzoek uitgevoerd. Alvorens het onderzoek uit te voeren is de onderzoekslocatie - op basis van bovengenoemde onderzoeksresultaten - als niet-verdacht beschouwd. De veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd overeenkomstig de NEN 5740. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tank is de locatie als verdacht beschouwd vanwege het voorkomen van minerale olie en vluchtige aromaten. Ter plaatse heeft onderzoek plaatsgevonden conform de strategie VEP uit NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat:

1. De grond uit de bovenlaag bij de bovengrondse tanks niet verontreinigd is met minerale olie of vluchtige aromaten.
2. De grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) van het resterende terrein plaatselijk licht verontreinigd is met cadmium, zink, lood, PAK's, PCB's en/of minerale olie.
3. De grond uit de onderlaag (0,5–2 m-mv) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht.
4. Het grondwater niet verontreinigd is met één van de componenten uit het standaardpakket.
5. De hypothese verdachte locatie ter plaatse van de bovengrondse tanks kan komen te vervallen. Deze tanks zijn niet meer aanwezig en er zijn geen verontreinigingen aangetroffen.
6. De hypothese niet-verdachte locatie kan, voor de ondergrond en het grondwater van het resterende terrein, worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten.
7. De hypothese niet-verdachte locatie dient, voor de bovengrond van het resterende terrein, te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Bij de bovenstaande conclusies kan het volgende opgemerkt worden:

1. Op basis van de onderzoeksresultaten is het niet noodzakelijk om restricties te stellen aan de beoogde ontwikkeling van de locatie. Wel moet overwogen worden of het gewenst is om van de puinhoudende grond akkergrond te maken.
2. Op de locatie staat asbesthoudende bebouwing die op afzienbare termijn gesloopt zal worden. Aangezien ook asbesthoudend materiaal in de bodem is aangetroffen bij boring 104 is het raadzaam om een verkennend bodemonderzoek danwel nader bodemonderzoek asbest uit te laten voeren. Deze mogelijke aanwezigheid van verontreiniging met asbest hoeft niet in de weg te staan van een voorgenomen herontwikkeling aangezien deze op basis van het geheel aan waarnemingen niet dermate omvangrijk zal zijn dat deze de herontwikkeling in de weg zal staan.
3. De lichte verontreinigingen in de bovengrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar. Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient de kwaliteit bepaald te worden in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Conclusie

De kwaliteit van de bodem is geschikt voor de beoogde ontwikkeling.

4.1.2. Wet geluidhinder

Ingevolge de Wet geluidhinder dient een akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd bij de voorbereiding van de vaststelling van een bestemmingsplan wanneer nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, worden opgericht binnen de zones van wegen, spoorlijnen en industrieterreinen zoals bedoeld in voornoemde wet. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voornoemde geluidsbronnen.

Het voorliggende plan maakt het mogelijk om een woning te realiseren binnen de geluidszone van de Verreheide. Op grond van de Wet geluidhinder dient derhalve een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. In verband hiermee is M & A Milieuadviesbureau BV opdracht verstrekt voor het uitvoeren van het betreffende onderzoek.

De woning is conform de Wet geluidhinder geprojecteerd in het invloedsgebied van de Verreheide. De locatie van de woning wordt hierbij aangemerkt als buitenstedelijk gebied. Op grond van artikel 83 Wet geluidhinder betekent dit dat de maximale gevelwaarde op de woning 53 dB en de maximale binnenwaarde 33dB mag bedragen. Verder kan op basis van voorschrift 3.4 van het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder (RMG) (2012) een correctie worden toegepast van 5 dB.

In het onderzoek is de geluidsbelasting op de verschillende gevels van de nieuwe woning bepaald ten gevolge van het wegverkeerslawaai. In onderstaande tabel 1 zijn deze geluidsbelastingen L_{den} , inclusief aftrek conform artikel 3.4 RMG 2012, op de verschillende gevels weergegeven.

Tabel 1: geluidsbelastingen L_{den} inclusief correctie woning Verreheide

	Verdieping	Geluidbelasting L_{den} (dB)
Rekenpunt		
1. Voorgevel	Begane grond	47
1. Voorgevel	Verdieping	48
2. Linkerzijgevel	Begane grond	42
2. Linkerzijgevel	Verdieping	43
3. Rechtzijgevel	Begane grond	43
3. Rechterzijgevel	Verdieping	43

Zoals blijkt uit de waarden in de tabel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. De hoogste geluidsbelasting wordt bereikt op de zuidgevel (voorgevel woning). Deze bedraagt 48 dB, inclusief aftrek conform artikel 3.4 RMG 2012 (-5 dB). Dus zowel de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als de maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Zie verder de bijlage voor de volledige inhoud van het onderzoek.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt ter plaatse van de woning niet overschreden door het wegverkeer aan de Verreheide. Geconcludeerd wordt dat er uit akoestisch oogpunt geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de bouw van de woning aan de Verreheide.

4.1.3. Luchtkwaliteit

Geplande ruimtelijke ontwikkelingen moeten op basis van paragraaf 5.2.4 Wet milieubeheer voldoen aan de luchtkwaliteitsnormen. Dit betekent dat wanneer een planvoornemen leidt tot een toename van de luchtverontreiniging er onderzocht dient te worden welke gevolgen dit voor de luchtkwaliteit heeft. De luchtkwaliteitsnormen vormen geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project slechts in 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL);
- een project een ander project van gelijke of grotere omvang vervangt.

De wettelijke regels t.a.v. luchtkwaliteit zijn onder andere uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen).

De AmvB, het Besluit niet in betekenende mate bijdragen, verder te noemen het Besluit NIBM, legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM. Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat bij de realisatie van het project binnen de 3%-grens wordt gebleven:

- Motiveren dat binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) wordt gebleven. Er is dan geen verdere berekening of toetsing nodig. In de Regeling zijn categorieën van gevallen aangewezen, die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen.
- Op een andere manier aannemelijk maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Voor gevallen van categorieën die niet in de Regeling zijn genoemd, dient dit met een berekening te worden aangetoond. Het Ministerie van I & M heeft hiertoe voor kleine projecten een NIBM-tool ontwikkeld waarmee op een snelle en eenvoudige manier kan worden bepaald of sprake is van niet in betekenende mate bijdragen.

Toetsing en conclusie

Het voorliggende woningbouwplan kan geschaard worden onder het voorschrift 3A.2 (Woningbouwlocaties) van bijlage 3A van de Regeling niet in betekenende mate. De realisatie van het voorliggende project blijft binnen de 3%-grens, omdat het aantal te bouwen woningen bij 1 ontsluitingsweg beneden de 1500 woningen blijft.

Het plan hoeft niet getoetst te worden aan de grenswaarden voor de luchtkwaliteit, omdat het project conform de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer) 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit is er geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkeling.

4.1.4. Bedrijvigheid

De aanwezigheid van (agrarische) bedrijven in de nabijheid van woningen kan een spanningsveld met zich meebrengen. Dit wordt veroorzaakt door de aanwezige en potentiële milieubelasting die met de (agrarische) bedrijfsactiviteiten samenhangt. De mate waarin een (agrarisch) bedrijf als hinderlijk wordt ervaren hangt af van de volgende factoren:

- de aard van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- het tijdstip van de (agrarische) bedrijfsactiviteiten;
- de aanwezigheid van andere bedrijvigheid (cumulatie);
- de aard van de omgeving (bijvoorbeeld rustige woonwijk of gemengd gebied);
- de afstand tussen het (agrarische) bedrijf en de woningen.

Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieu hygiënisch opzicht van (agrarische) bedrijfsvestigingen, wordt gebruikt gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende (agrarische) bedrijven en anderzijds milieugevoelige functies als wonen. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing. Voor de voorliggende casus betekent dit het volgende.

Toetsing

Door het feit dat de huidige agrarische bouwkaal niet geheel zal worden opgeheven, zal vanuit milieu hygiënisch oogpunt het bedrijf van de initiatiefnemer het maatgevende bedrijf zijn voor de te realiseren ruimte-voor-ruimte woning. Op grond van de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG dient tussen een akkerbouwbedrijf en een burgerwoning een afstand van minimaal 30 meter aangehouden te worden om te kunnen spreken over een goede ruimtelijke ordening. De afstand tussen de bestemmingsgrens van de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en de meest nabij gelegen buitengevel van de ruimte-voor-ruimte woning bedraagt echter 10 m. Dit betekent dus dat niet wordt voldaan aan de richtlijn vanuit de handreiking. Om af te kunnen wijken van de richtlijn van 30 m dient aangetoond te worden dat toch sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing wanneer de ruimte-voor-ruimte woning op een afstand van 10 m van het agrarisch bedrijf wordt gerealiseerd. Gezien het feit dat geluid de maatgevende factor is om een afstand van 30 m aan te houden, is op 29 januari 2013 een akoestisch onderzoek industrielaawaai uitgevoerd door M&A Milieudadviesbureau.

In het akoestisch onderzoek is een onderscheid gemaakt in directe en indirecte geluidhinder van de inrichting aan de Verreheide 25 op de beoogde ruimte-voor-ruimte woning. De inhoud wordt hier beneden kort weergegeven. Voor de volledige inhoud van het onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen.

Directe geluidhinder

De geluidsbronnen van de inrichting bestaan uit voertuigbewegingen van landbouwwerktuigen, tractoren en personenauto's. Op het terrein van de inrichting worden geen producten opgeslagen en zijn geen installaties (ventilatoren bijvoorbeeld) aanwezig. Met een akoestisch model is de geluidsuitstraling richting de beoogde woning aan de Verreheide bepaald aan de hand van de methode II.8 van de handleiding 'Meten en Rekenen Industrielawaai' (1999). Met behulp van het model zijn de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus bepaald ten gevolge van activiteiten op het terrein van de inrichting aan de Verreheide 25. De resultaten zijn weergegeven in onderstaande tabel 2.

Tabel 2: Geluidsuitstraling totale inrichting – directe hinder -

Rekenpunten op nieuwe woning	L _{Ar, LT} [dB (A)]			L _{Amax} [dB(A)]		
	dag	avond	nacht	dag	avond	nacht
1. Voorgevel	27	29	-	61	64	-
2. Linkergevel	30	32	-	63	65	-
3. Rechtergevel	13	10	-	46	43	-
4. Achtergevel	13	15	-	44	47	-
NORMERING	40	35	30	70	65	60

Op basis van de resultaten in bovenstaande tabel mag geconcludeerd worden dat, ten gevolge van de activiteiten binnen de inrichtingsgrens aan de Verreheide 25, voldaan wordt aan de geluidnormering (directe geluidhinder) ter plaatse van de beoogde ruimte-voor-ruimte woning.

Indirecte geluidhinder

Voor de indirecte geluidhinder is een akoestisch model Industrielawaai opgesteld en op de beoogde woning doorgerekend. Uit de resultaten blijkt dat op de beoogde woning aan de Verreheide een geluidniveau van maximaal 43 dB (A) optreedt ten gevolge van indirecte geluidhinder. Er wordt dus voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A).

Conclusie

Uit akoestisch oogpunt (industrielawaai) bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de bouw van een woning aan de Verreheide naast nr. 25.

4.1.5. Geur

Op basis van het Besluit landbouw milieubeheer (AmvB) en de Wet geurhinder en veehouderij moet een veehouderij voldoen aan een bepaalde afstand tot geurgevoelige objecten en/of voldoen aan de waarde voor de geurbelasting ter plaatse van die geurgevoelige objecten. Dit leidt tot een bepaalde geurcontour rondom een veehouderij. Op grond van jurisprudentie op het gebied van ruimtelijke ordening mag binnen dergelijke geurcontouren in beginsel niet gebouwd worden, omdat er dan geen sprake is van een aanvaardbaar leefklimaat. Dit wordt ook wel de omgekeerde werking van de stankregelgeving genoemd. Het voorgaande brengt met zich mee dat voor de beoogde woning aan de Verreheide beoordeeld dient te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Alvorens te kunnen beoordelen of geur een belemmerende factor kan zijn voor de realisatie van de beoogde woning worden eerst de verschillende van toepassing zijnde toetsingskaders omschreven.

Toetsingskader

Besluit landbouw veehouderijen

Veehouderijen die vallen onder het Besluit landbouw milieubeheer dienen te voldoen aan een vaste afstand ten opzichte van een geurgevoelig object. Op grond van het besluit wordt de beoogde woning beschouwd als een object categorie III: *'verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het*

betreffende buitengebied een overwegende woon- of recreatiefunctie verleent'. Wanneer sprake is van een object categorie III dient de afstand van de perceelsgrens van de veehouderij tot de meest nabij gelegen gevel van de beoogde woning groter te zijn dan 50 meter.

Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij moet een veehouderij voldoen aan een bepaalde afstand tot geurgevoelige objecten of voldoen aan de waarde voor de geurbelasting ter plaatse van die geurgevoelige objecten. Dit leidt tot een bepaalde geurcontour rondom een veehouderij. Zoals eerder reeds gesteld mag binnen dergelijke geurcontouren in beginsel niet gebouwd worden. Ter plaatse van de te realiseren geurgevoelige objecten moet beoordeeld worden of sprake is van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Hierbij dient zowel de voorgrondbelasting (= de geurbelasting van de meest dominante veehouderij op het beoogde geurgevoelige object) als de achtergrondbelasting (= de geurbelasting als gevolg van een veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object) te worden berekend.

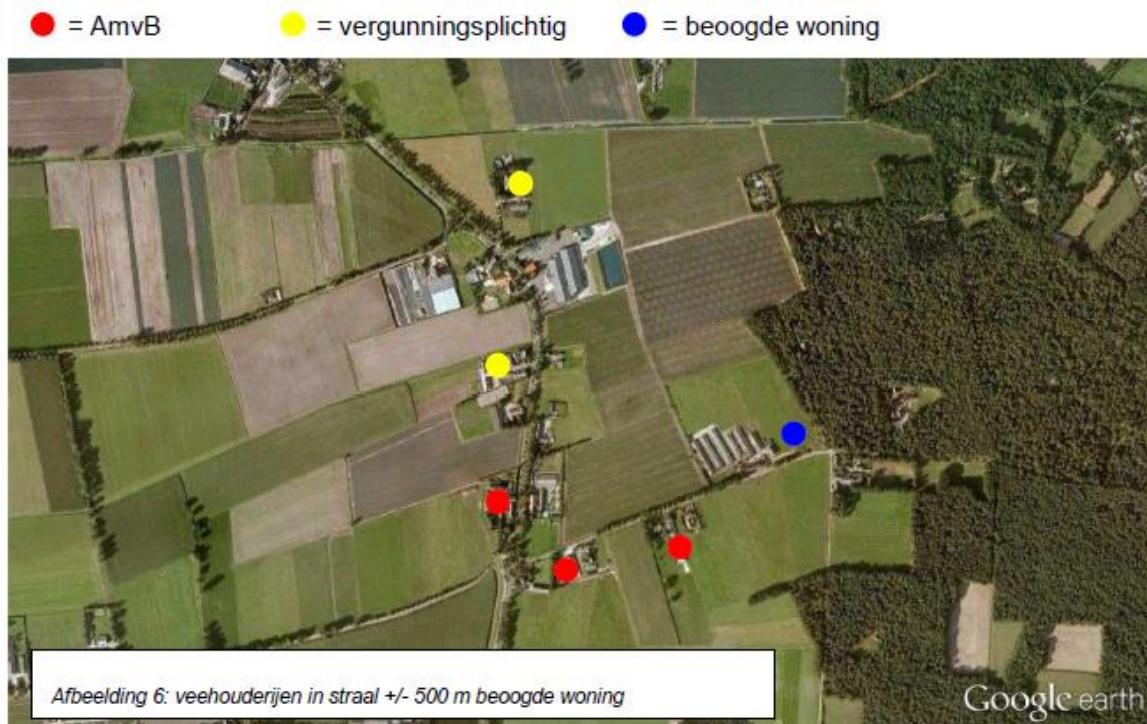
Geldende geurregeling Gemert-Bakel

Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelden in de gemeente Gemert-Bakel de volgende normen:

- Voorgrondbelasting 14 ouE
- Achtergrondbelasting 26 ouE

Toetsing

De bedrijven die gelegen zijn in een straal van +/- 500 m vanaf de beoogde bouwlocatie zijn bekeken in het kader van de beoordeling (bron: bvb.brabant.nl). Dit levert de volgende resultaten op:



De afstand van de meest nabij gelegen AmvB veehouderij ten opzichte van de beoogde woning bedraagt +/- 250 m. Ten aanzien van de AmvB veehouderijen bestaat er derhalve geen belemmering m.b.t. de geur.

Op basis van de gegevens uit het Bestaand veehouderij bedrijven bedraagt de voorgrondbelasting voor de vergunningsplichtige bedrijven aan de Boekelseweg 13,528 ouE en 10,350 ouE. Beide voorgrondbelastingen zijn gelegen beneden de gemeentelijke norm van 14ouE. De beoogde woning is dus niet gelegen binnen de geurcontour van de betreffende bedrijven. Gezien de ligging van deze vergunningsplichtige bedrijven ten opzichte van de maatgevende burgerwoningen aan de Boekelseweg, de afstand tot de beoogde woning (500 - 600 m) en het beperkt aantal vergunningsplichtige veehouderijen in de nabijheid van de beoogde woning is verder geen berekening

uitgevoerd met betrekking tot de achtergrondconcentratie. Er mag namelijk aangenomen worden dat de norm van 26 µg/m³ niet wordt overschreden. Verder wordt ook voldaan aan de aan te houden vaste afstand van 50 m van de bedrijven tot aan de gevel van de beoogde woning.

Conclusie

Uit het oogpunt van geur bestaan er geen belemmeringen ten aanzien van de bouw van een woning aan de Verreheide naast nr. 25.

4.2 Externe veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is in 2004 in werking getreden. Hiermee zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. In 2004 is ook de Regeling externe veiligheid (Revi) in werking getreden. Deze regeling strekt tot uitvoering van het Bevi. Het Bevi heeft als doel zowel individuele (plaatsgebonden risico) als groepen (groepsrisico) burgers een minimum beschermingsniveau te garanderen tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. In verband met de planologische nieuwvestiging van een ruimte-voor-ruimte woning dient ingevolge artikel 5 Bevi inzicht te worden verschaft in de risico's, veroorzaakt door risicovolle inrichtingen, waar burgers in hun leefomgeving aan blootgesteld worden. Ten aanzien hiervan kan het volgende gesteld worden.

Toetsing

Het Bevi is van toepassing op risicovolle inrichtingen en/of nabijgelegen (beperkt) kwetsbare objecten. De beoogde woning wordt in het Bevi aangemerkt als een kwetsbaar object. Gezien de aanwezigheid van dit kwetsbaar object dient nagegaan te worden of zich in de nabijheid van het plangebied zogenaamde risicovolle bronnen bevinden. Op basis van de Risicokaart Noord- Brabant mag gesteld worden dat deze zich niet in de nabijheid van het plangebied bevinden. Dit betekent met andere woorden dat door de voorgenomen activiteit geen risico's in het kader van de externe veiligheid ontstaan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op aan de uitvoering van de voorgenomen activiteit.

4.3 Waterhuishouding

Watertoets

Ruimte maken voor water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Met de ondertekening van de Startovereenkomst Waterbeheer op 14 februari 2001 door rijk, provincies, gemeenten en waterschappen, werd de watertoets van toepassing verklaard op ruimtelijke plannen. Vanaf 1 november 2003 is deze juridisch verankerd in het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen in het planvormingsproces. Hierbij wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. Zowel waterkwantiteits- als waterkwaliteitsaspecten zijn daarbij belangrijk. Hier beneden zal omschreven worden op welk wijze bij het voorliggende plan rekening is gehouden met de ruimtelijk relevante wateraspecten.

Waterparagraaf digitale watertoets

Medio 2010 is de watertoets van Waterschap Aa en Maas (deels) digitaal gemaakt voor ruimtelijke plannen. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen via dit watertoetspakket. Hierbij is de beslisboom uit het pakket gevolgd. Gebleken is dat dit plan in waterhuishoudkundig opzicht klein en eenvoudig van opzet is. Dat wil zeggen dat de verhardingstoename of –afkoppeling minder dan 2.000m² bedraagt.

In het waterplan gemeente Gemert-Bakel heeft de gemeente Gemert-Bakel samen met Waterschap Aa en Maas het lokale waterbeleid vastgelegd. Het voorliggende bestemmingsplan 'Verreheide 25 te Handel' is getoetst aan het waterplan. Aan de hand van deze waterparagraaf wordt uitgelegd hoe het waterbeleid is vertaald naar waterhuishoudkundige inrichtingsmaatregelen in dit bestemmingsplan.

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- waterschapsbelangen.

Beschrijving van het watersysteem

In en rondom het plangebied is uitsluitend een drukriool aanwezig. Het hemelwater wordt in de bestaande situatie nagenoeg geheel geïnfiltreerd in de bodem. Tussen de openbare weg en het perceel van de eigenaar ligt weliswaar een sloot maar deze staat niet in verbinding met een open water en fungeert feitelijk als een zinksloot. Volgens de eigenaar staat hier nooit water in.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) houdt in dat een ontwikkeling niet leidt tot een hydrologische achteruitgang zowel in als buiten het plangebied. Ook mogen er geen hydrologische knelpunten ontstaan voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Dit geldt zowel voor het plan als het daaromheen gelegen gebied, waar de ingrepen hydrologische invloed hebben. Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, niet leiden tot knelpunten (grondwater) in het plangebied.

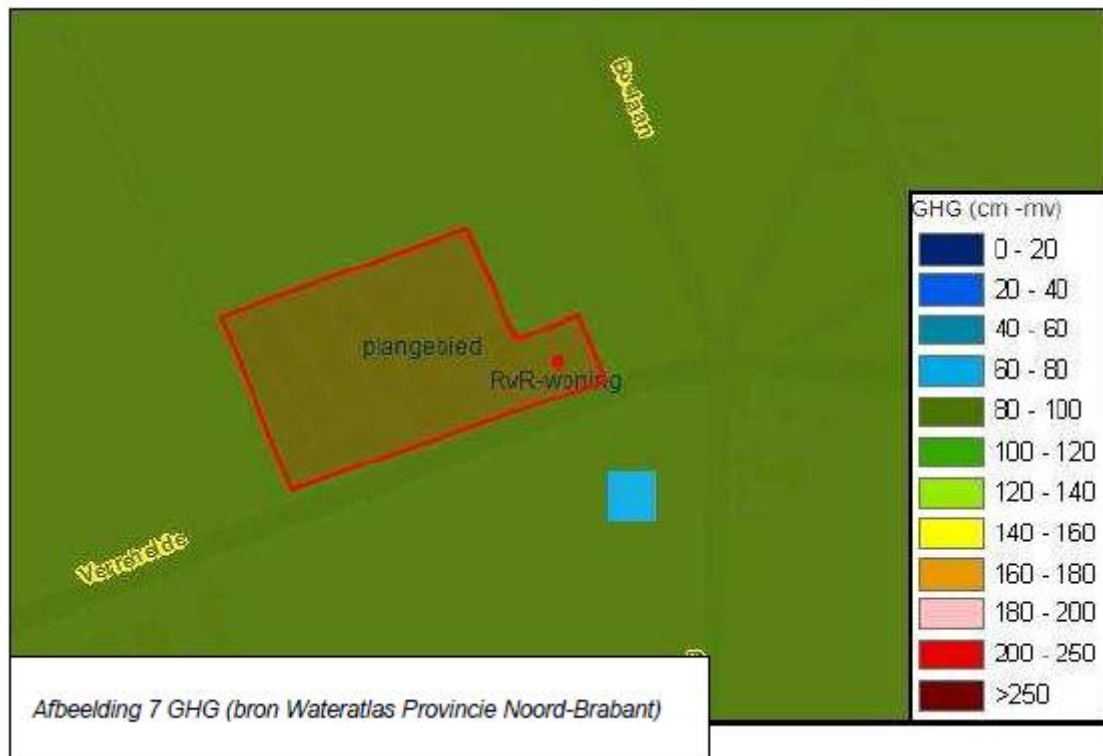
Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuw verhard oppervlak kleiner is.

In de bestaande situatie bedraagt de verharde oppervlakte circa 7.500 m² onder te verdelen in ruim 5.700 m² gebouwen en circa 1.800 m² erfverharding. In het kader van het project wordt een oppervlakte van ruim 5.100 m² bedrijfsgebouwen en 1.200 m² erfverharding gesaneerd. Tegenover de sanering staat de oprichting van een ruimte-voor-ruimte woning met een bijgebouw en de nodige erfverharding.

Voor de nieuwe woning wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² verwacht, bestaande uit:

- 150 m² hoofdgebouw;
- 90 m² bijgebouwen;
- 160 m² erfverharding;

Voor de waterberging wordt rekening gehouden met een regenbui die eens in de 100 jaar voor komt (T=100) of te wel 52 mm in 2,5 uur. Om deze hoeveelheid water te kunnen bergen dient de berging een capaciteit te hebben van 400 m² x 0,052 m = afgerond 21 m³. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) in het gebied ligt volgens de wateratlas van Noord-Brabant tussen 80 en 100 cm –mv.



Ter plaatse van de ruimte-voor-ruimte kavel zal de infiltratie worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen wadi, zinksloot of -poel. Deze sloot wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaats vinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De GHG aan de Verreheide bedraagt gemiddeld -80 tot -100 cm-mv. De sloot of de poel die in het plangebied gerealiseerd zal worden, krijgt derhalve een diepte van 75 cm. Bij de realisering zal er op toegezien worden dat de inhoud van de zinksloot ten minste 21 m³ bedraagt.

Om het risico op het binnendringen van water in de woning bij een dergelijke bui te beperken zal het peil van de woning ten minste 20 cm boven het maaiveld bepaald worden. In het geval van piekafvoeren zal het water vanuit de zinksloot overlopen op de omliggende, iets lager gelegen akkers.

Kwaliteit van het te lozen en infiltreren hemelwater

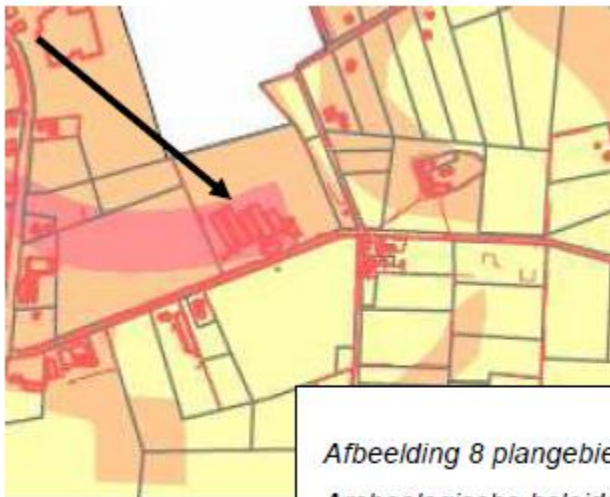
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het drukriool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Tot slot wordt nog vermeld dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie vuilwater en schoon hemelwater gescheiden gehouden zullen worden.

Conclusie

Door het uitvoeren van bovenstaande maatregelen wordt voldaan aan de acht uitgangspunten welke Waterschap Aa en Maas hanteert bij advisering over de watertoets.

4.4 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. De Wet schrijft onder meer voor dat gemeenten bij het opstellen van nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de archeologische (verwachtings)waarden van de gronden gelegen binnen het betreffende bestemmingsplan. Vanaf de inwerkingtreding van de Wet zijn de gemeenten bevoegd gezag op het gebied van archeologie. De raad van de gemeente Gemert-Bakel heeft binnen dit kader in 2009 een archeologische beleidsadvieskaart vastgesteld voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Op deze kaart is te zien aan welke gebieden archeologische waarden en archeologische verwachtingswaarden (hoog, middelhoog, laag) zijn toegekend. Daarnaast heeft de raad een onderzoekskader vastgesteld.



*Afbeelding 8 plangebied gelegen op de
Archeologische beleidsadvieskaart*

Afhankelijk van de aan de gronden toegekende (verwachtings)waarden wordt hierbij aangegeven in welke gevallen archeologisch onderzoek vereist is. In dat verband zijn van belang de diepte van de bodemingreep en de omvang van het plangebied respectievelijk de omvang van de bodemingreep.

Toetsing

Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart kan ten aanzien van het onderhavige plangebied gesteld worden dat het grootste gedeelte van de geldende agrarische bouwkvael gelegen is binnen een 'cat. 4 Gebied met hoge verwachting' - rode kleur op afbeelding 6 -. Voor deze waarde geldt dat wanneer de bodemingreep groter is dan 500 m² en dieper dan 40 cm –MV een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een klein gedeelte van de agrarische bouwkvael is gelegen binnen een 'cat. 5 Gebied met middelhoge verwachting' - oranje kleur op afbeelding 6 -. Voor deze waarde geldt dat wanneer de bodemingreep groter is dan 2500 m² en dieper dan 40 cm – MV een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Met de bouw van de bestaande stallen is de bodem al flink geroerd en zijn de eventuele archeologische resten aangetast of vernietigd. Archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk bij de sloop van de stallen en bij een eventuele verplaatsing van de werktuigenloods achter de bestaande woonboerderij. De eventuele nieuwe bouwkvael is gesitueerd in een zone met een middelhoge archeologische verwachting. De bodemverstoringen die gepaard gaan met eventuele nieuwbouw zal onder de gestelde onderzoeksplicht van 2500m² blijven waardoor archeologisch onderzoek niet nodig is.

Conclusie

Verder archeologisch onderzoek is niet noodzakelijk. Mochten er archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dan moet dit gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

4.5 Cultuurhistorie

Op basis van de Archeologische Monumenten Kaart en de Verordening Ruimte 2012 kan geconcludeerd worden dat het buurtschap Verreheide geen cultuurhistorische waarde heeft. Wel

wordt de aanwezige langgevelboerderij (bedrijfswoning) op basis van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' aangemerkt als zijnde beeldbepalend. Ingevolge artikel 31.9 lid 1 van de planregels worden boerderijen die voor 1950 zijn gebouwd namelijk aangemerkt als beeldbepalend. De onderhavige langgevelboerderij dateert uit 1928 en kan op basis van het geldende bestemmingsplan dus aangemerkt worden als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

Conclusie

Op basis van de Archeologische Monumenten Kaart/Verordening Ruimte 2012 en gezien de voorgenomen activiteit is het niet noodzakelijk om ter plaatse van de beoogde ontwikkeling de aanwezige cultuurhistorische waarden te onderzoeken.

4.6 Flora & Fauna

Op 1 april 2002 is de Flora- en Faunawet in werking getreden. Deze wet regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. De Flora- en Faunawet bundelt de bepalingen die voorheen in verschillende wetten waren opgenomen zoals de Vogelwet 1936, de Jachtwet en de Natuurbeschermingswet. In de wet zijn tevens de bepalingen aangaande de soortenbescherming uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn opgenomen.

De belangrijkste verbodsbepalingen zijn geïmplementeerd in de artikelen 8 tot en met 12. Ten aanzien van diersoorten betreft het verboden met betrekking tot het doden, verwonden, vangen, opzettelijk verontrusten, beschadigen van voortplantings-, rust- en verblijfplaatsen en het zoeken, rapen en beschadigen van eieren. Ten aanzien van planten zijn bepalingen opgenomen die het plukken, uitsteken, vernielen en beschadigen verbieden. De lijst met beschermde soorten zijn niet in de wet zelf maar in diverse regelingen en besluiten opgenomen. Op de aangewezen beschermde soorten is een onderverdeling van toepassing, waarmee de mate van bescherming wordt bepaald. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is "nee, tenzij". Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Op 23 februari 2005 is het 'Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten Flora- en Faunawet' in werking getreden. Het doel hiervan is om de mogelijkheden tot het verlenen van vrijstellingen en ontheffingen op grond van artikel 75 van de Flora- en Faunawet te verruimen.

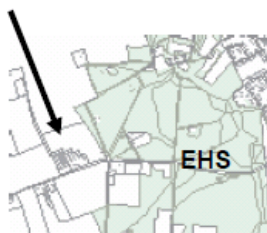
Toetsing en conclusie

Op basis van het voorgaande dient voor het voorliggende plan een uitvoerbaarheidstoets flora en fauna uitgevoerd te worden. Hierbij dient de volgende vraag beantwoord te worden:

Welke planten en dieren zijn in het plangebied aanwezig en hoe verhouden de aangetroffen planten en dieren zich ten opzichte van het Besluit vrijstelling beschermde plant- en diersoorten?

Gezien het feit dat het plangebied aan de Verreheide 25 tot voor kort in gebruik was als agrarisch bedrijf - bestaande uit bedrijfsgebouwen en verhardingen - kan op voorhand reeds gesteld worden dat de aanwezigheid van beschermde planten en dieren nihil is. De voorgenomen activiteit zal derhalve geen nadelige effecten op de flora en fauna hebben.

4.7 Landschapswaarden



Afbeelding 9 plangebied gelegen op kaart 'Natuur en Landschap' Verordening Ruimte 2012

Uit de kaart 'Natuur en Landschap', behorende bij de Verordening Ruimte 2012, blijkt dat het voorliggende plangebied grenst aan de Ecologische Hoofdstructuur - op afbeelding 7 in groen aangegeven -. Gezien de ligging van het onderhavig plan en het feit dat door het opheffen van de

intensieve veehouderij de fosfaatuitstoot vermindert, ontstaan door de uitvoering ervan geen negatieve gevolgen voor de natuur- en landschapswaarden in de omgeving.

4.8 Verkeer en infrastructuur

Als gevolg van de realisatie van het voorliggende plan hoeft de openbare ruimte niet aangepast te worden. Het aantal verkeersbewegingen zal immers afnemen vanwege het grotendeels beëindigen van het agrarische bedrijf. Verder is er op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in parkeerplaatsen voor bezoekers.

5. PLANBESCHRIJVING

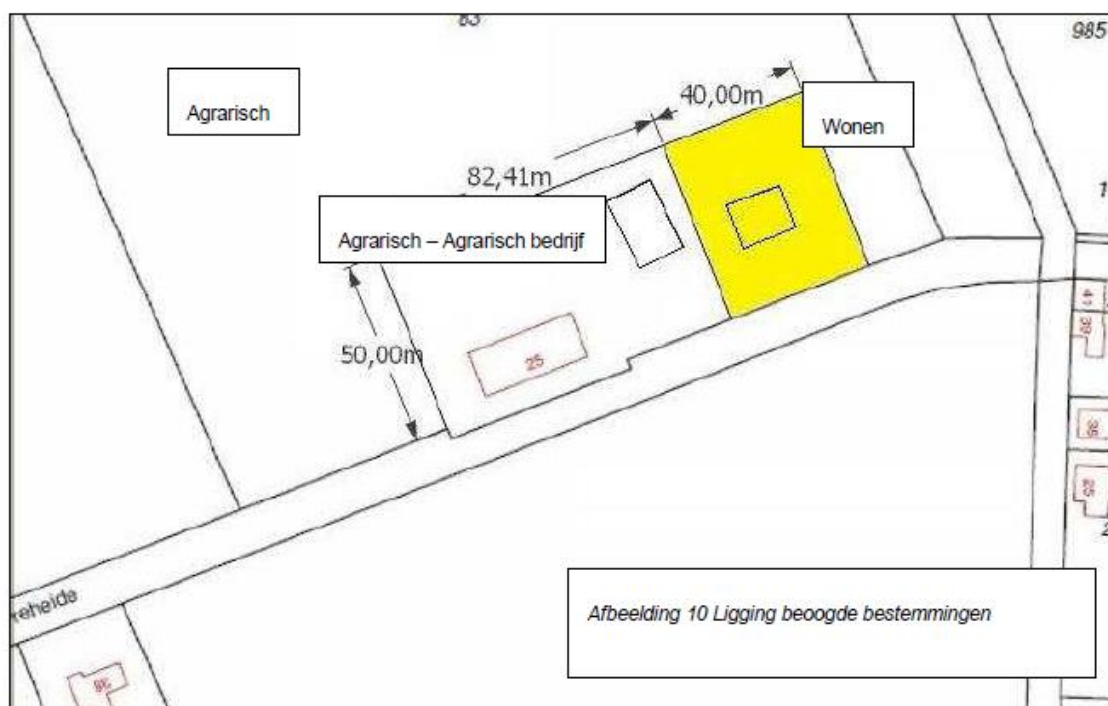
5.1. Uitgangspunten en doelstellingen van het plan

De initiatiefnemer voert op het adres Verreheide 25 te Handel een vleeskuikenbedrijf. Aangezien hij de bedrijfsvoering wil stoppen, heeft hij bij de gemeente een verzoek ingediend om de ter plaatse geldende agrarische (bedrijfs)bestemming te kunnen wijzigen in een woonbestemming ten behoeve van de bouw van één ruimte-voor-ruimte woning. Binnen dit kader wil hij alle bedrijfsbebouwing slopen met de mogelijkheid om de bestaande werktuigenberging te mogen handhaven als bijgebouw - bijbehorend bouwwerk -. Om de beëindiging van het bedrijf economisch mogelijk te kunnen maken wil de initiatiefnemer de bedrijfswoning splitsen in twee burgerwoningen. Dit heeft als voordeel dat een beeldbepalend pand wordt behouden. Opgemerkt dient te worden dat bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebleken dat de initiatiefnemer voor alsnog de agrarische bedrijfswoning niet wil splitsen in twee burgerwoningen, maar ter plaatse een gedeelte van de bestaande agrarische bouwkaavel (+/-4200m²) wil handhaven ten behoeve van akkerbouwactiviteiten. De splitsing wil hij op termijn planologisch regelen. Zie afbeelding 8 voor ligging beoogde bestemmingen.

Het onderhavige perceel heeft op grond van het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010' de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf'. Voor de gronden met de bestemming artikel 4 'Agrarisch' geldt dat deze gronden onder andere bedoeld zijn voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. Voor de gronden met de bestemming artikel 5 'Agrarisch-Agrarisch bedrijf' geldt dat deze gronden bedoeld zijn voor agrarische bedrijfsbebouwing en maximaal één bedrijfswoning. Om het beoogde plan te kunnen realiseren dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Hiertoe heeft het college van burgemeester en wethouders onder voorwaarden een principe medewerking verleend aan het verzoek. De medewerking is per brief van 28 maart 2012 aan initiatiefnemer medegedeeld.

Ten aanzien van de ruimte-voor-ruimte woning bestaat vanuit de gemeente de voorkeur om deze als erf woning op te richten aan de oostzijde van de bedrijfswoning - haaks op de weg ter plaatse van de huidige schuur -. Deze locatiebepaling is gebaseerd op de volgende overwegingen:

- de erf woning ligt nabij het stalgedeelte van de bedrijfswoning;
- de erf woning ligt nabij het hoofdgebouw - bedrijfswoning - en is georiënteerd op de weg (dus niet los in het landschap);
- de 'verstening' wordt ingesloten tussen de bedrijfswoning en het bosgebied en is daardoor landschappelijk eenvoudiger in te kleden en versterkend aan de woonfunctie (zie woningen bosrand). De realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning aan de andere zijde van de bedrijfswoning is minder gewenst vanwege het open landschap en de overwegend bedrijfsmatige en agrarische functies;
- de beoogde locatie komt niet overeen met de historische bouwlocatie aan de westzijde. Van reconstructie is echter geen sprake vanwege bovenstaande overwegingen en omdat de huidige situatie op geen enkele wijze overeenstemt met de historische.



5.2. Ruimtelijke opzet

Het voorliggende plan heeft tot doel om de geldende agrarische (bedrijfs)bestemming te kunnen wijzigen in een woon- en agrarische bestemming, en een gedeelte van de bestaande agrarische bedrijfsbestemming te handhaven. Binnen de woonbestemming zal de mogelijkheid gecreëerd worden om één ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. Het gedeelte van de agrarische bedrijfsvoering dat gehandhaafd blijft, zal de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' behouden. Voor het gedeelte binnen de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' waar de bedrijfsbebouwing gesloopt zal worden, zal de bestemming 'Agrarisch' van toepassing worden. Op deze wijze wordt voorkomen dat op de onderhavige locatie nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing gerealiseerd zal worden. Voor het overige gelden de regels zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'.

5.3. Planaspecten

De uitvoering van het voorliggend plan voorziet in het grotendeels beëindigen van het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf - alleen de akkerbouwtaak blijft bestaan - en de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning. Het plan heeft als ruimtelijk effect dat de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en het landschap versterkt. Als gevolg van de partiële bestemmingsplanherziening kan op de onderhavige locatie gewoond worden en zijn op kleine schaal akkerbouwactiviteiten mogelijk. Voor het overige wordt, zoals ook gesteld in paragraaf 5.2, ten aanzien van de planologische mogelijkheden aangesloten op het geldende bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010'.

6. PLANOPZET

6.1 Feitelijke planopzet

Op basis van het voornemen van de initiatiefnemer zijn aan de locatie Verreheide 25 de bestemmingen 'Wonen', 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' en 'Agrarisch' toegekend. Aan deze bestemmingen zijn passende regels gekoppeld. Binnen de bestemming 'Wonen' kan de beoogde ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd worden. De bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' biedt de initiatiefnemer de mogelijkheid om op kleine schaal een akkerbouwbedrijf uit te oefenen. Verder zijn binnen deze bestemming de bestaande bedrijfswoning en werktuigenberging geregeld. Tenslotte kunnen de gronden binnen de bestemming 'Agrarisch' gebruikt worden ten behoeve van agrarisch grondgebruik. Gebouwen zijn op deze gronden niet toegestaan.

2.3. Geneneind 26 in Bakel (Herstelactie))

"Herstel bestemming burgerwoning"

Inleiding

De bestemming van het perceel Geneneind 26 en 28 in Bakel is gedeeltelijk gewijzigd in de herziening van het bestemmingsplan "Milheeze Noord." In samenhang met de ontwikkeling Berken 4-6 in Milheeze zijn de stallen aan het adres Geneneind 28 weg bestemd. De stallen worden gesloopt in ruil voor het oprichten van woningen aan Berken 4-6 in Milheeze. De voormalige bedrijfswoning aan het Geneneind 26 is echter niet in deze herziening van het bestemmingsplan meegenomen. Dit is niet juist. Het perceel dat een agrarische bedrijfsbestemming heeft gehouden is te klein om hierop een agrarisch bedrijf te voeren. De woning is dan ook in gebruik als een burgerwoning. De bestemming van de woning dient te worden gewijzigd.

Rijks- en provinciaal beleid

Het wijzigen van de bestemming van een bedrijfswoning naar een burgerwoning is mogelijk op basis van het beleid van zowel het rijk als de provincie.

De Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant geeft in Hoofdstuk 11, artikel 11.1 sub 4 aan dat een bestemmingsplan, gelegen in de groenblauwe mantel of het agrarisch gebied, kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:

- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
- b. de overblijvende bebouwing wordt gesloopt.

Met betrekking tot het onderhavige bestemmingsplan geldt dat het perceel is gelegen in de groenblauwe mantel. Er wordt één woning toegestaan. In het vorige bestemmingsplan was al geregeld dat de bestaande stallen moeten worden gesloopt. Deze stallen liggen overigens buiten het nieuw toe te kennen bestemmingsvlak. Het oprichten van nieuwe gebouwen is niet toegestaan. Bij de burgerwoning is slechts 100 m² aan bijgebouwen toegestaan.

Bestemmingsplan

Geneneind 28 heeft in het geldende bestemmingsplan "Milheeze Noord" de bestemming 'agrarisch.' Op dit perceel mag niet worden gebouwd. De bestaande stallen op het perceel zullen worden gesloopt in ruil voor het oprichten van woningen aan Berken 4-6 in Milheeze. De voormalige bedrijfswoning wordt gebruikt als burgerwoning en dient ook een zodanige bestemming te krijgen. Zie onderstaande illustraties.

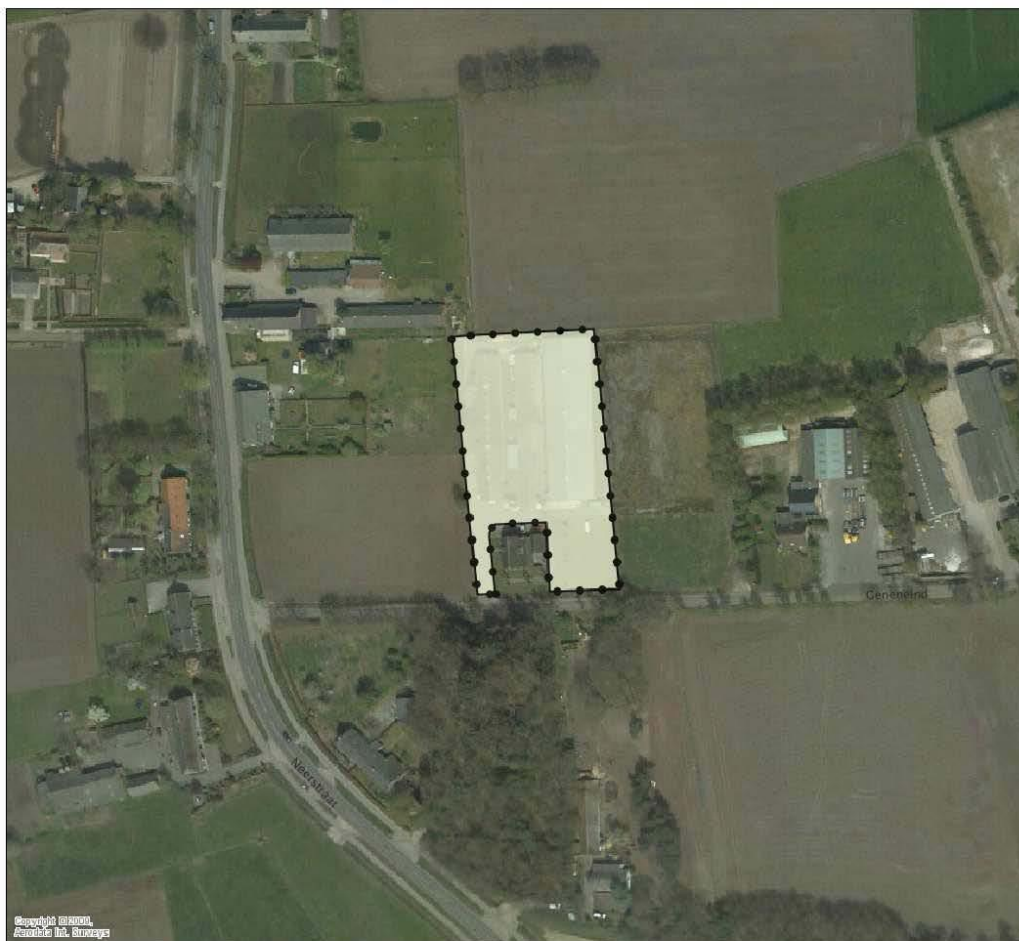
Milieu

Een wijziging van de bestemming van agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning stuit niet op bezwaren vanuit milieuregelgeving. Het enige verschil in de beoordeling tussen een bedrijfs- of burgerwoning is "geur." De afstand tot omliggende bedrijven is dermate groot dat een aanvullend onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht. De stallen van het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf liggen op ongeveer 400 meter. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de woning.

Bestemming Geneneind 28 in het bestemmingsplan "Milheeze Noord." De bestemming is 'agrarisch.'

Plannaam: Milheeze-Noord
Planstatus: vastgesteld
Datum: 2010-09-30
Planidn: NL.IMRO.1652.BPmilheezenoord-VG01
Plantype: bestemmingsplan
Bronhouder: Gemert-Bakel

Ruimtelijkeplannen.nl



Legenda

Best.inp.plan e.d.
Bestem.plangeb.
Best.hoofdgroepen
agrariisch

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 27 december 2012

Bestemming Geneneind 26 in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010." De
bestemming is 'agrarisch' bedrijf.'

Ruimtelijkeplannen.nl



0 60 m

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontleenen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 27 december 2012

Legenda

- Best.inp.plan e.d.
- Bestem.plangeb.
- Best.hoofdgroepen
 - agrarisch
 - bedrijf
 - groen
 - natuur
 - verkeer
 - wonen
- Dubbelbestemmingen
 - leiding
 - waarde
 - onbekend
- Gebiedsaanduidingen
 - luchtvaartverkeerzone
 - reconstructiewetzone
 - overige zone
- Functieaanduidingen
 - functieaanduiding

*Bestemming Geneneind 26 in het nieuwe bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied april 2013."
De bestemming wordt 'wonen.'*

Ruimtelijkeplannen.nl



Legenda

- Best. inp. plan e.d.
Bestem. plangeb.
Best. hoofdgroepen
agrariëch
bedrijf
groen
natuur
verkeer
wonen
Dubbelbestemmingen
leiding
waarde
onbekend
Gebiedsaanduidingen
luchtvaartverkeerszone
reconstructiewetzone
overige zone
Functieaanduidingen
functieaanduiding

Deze afdruk is afkomstig van Ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn op basis van deze afdruk geen rechten te ontlelen. De digitale versie van een ruimtelijk plan is bepalend.
Datum afdruk: 27 december 2012

Conclusie

De gemeente heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan "Milheeze Noord" geen rekening gehouden met de gewijzigde omstandigheden voor de voormalige bedrijfswoning aan het Geneneind 26 in Bakel. Deze fout dient te worden hersteld. De bestemming van de woning wordt 'wonen.'

2.4. Kreijtenberg 4 in Milheeze (Herstelactie)

Op 30 september 2010 is het bestemmingsplan Milheeze Noord voor wat betreft de locatie Kreijtenberg 4-4a gewijzigd vastgesteld.

De wijziging betrof een (ambtelijke wijziging) aanpassing van het bouwblok volgens voorstel blad 4 van bijlage III behorende bij het raadsbesluit. Een en ander staat als zodanig vermeld in het raadsbesluit onder 6.

De wijziging van het bouwblok is echter niet verwerkt op de verbeelding in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan. Een herziening van voornoemd bestemmingsplan op dit onderdeel is noodzakelijk.

Motivatie van de aanpassing van het bouwblok.

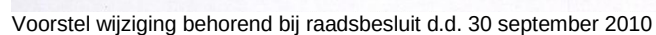
Het beoogde bouwblok is bestemd voor een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning Kreijtenberg 4 en een tweede bestaande inpandige bedrijfswoning Kreijtenberg 4a. Omdat de stal waarin deze woning zich bevindt wordt afgebroken wordt deze woning opnieuw opgericht.

De opnieuw op te richten woning heeft ten noorden van de bebouwingsgrens een grote voortuin en aan de oostelijke kant een kleine achtertuin gekregen.

Op verzoek van de eigenaar is voorgesteld de oppervlakte van de voortuin toe te voegen aan de oostzijde zodat een grotere achtertuin ontstaat. Dit deel van de gronden heeft nu een agrarische bestemming. De vrijkomende gronden van de voortuin worden ingewisseld voor een Groenbestemming. Stedenbouwkundig gezien zijn hier geen bezwaren tegen. De gemeenteraad heeft ingestemd met de wijziging van dit bouwblok.



Huidige (ongewijzigde) bestemming. Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl



Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid

3.1. Exploitatieplan

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Hoofdstuk 5 bevat een aantal financiële bepalingen, waaronder een regeling voor grondexploitatie (afdeling 6.4 Wro) en een regeling voor tegemoetkoming in planschade (afdeling 6.1 Wro).

In afdeling 6.4. zijn de mogelijkheden aangegeven die een gemeente heeft om kosten te verhalen en om eisen te stellen met betrekking tot de inrichting, kwaliteit en uitvoerbaarheid van bouwlocaties. In artikel 6.12 is bepaald dat bij de vaststelling van verschillende gemeentelijke plannen die mogelijkheden bieden voor het ontwikkelen van bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplannen, tevens een exploitatieplan wordt vastgesteld op grond waarvan de gemeente de kosten van grondexploitatie kan verhalen. Dit is een verplichting die geldt voor bestemmingsplannen, wijzigingsplannen en beheersverordeningen. Artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening bevat een opsomming van de bouwplannen waarvoor een exploitatieplan in principe verplicht is. Er zijn nogal wat bouwplannen waarvoor dit geldt:

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

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

Het bestemmingsplan kent enkele afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden. Als een hiervoor een aanvraag wordt ingediend, is dat een particulier initiatief dat geheel voor rekening komt van de aanvrager en waaraan voor de gemeente geen kosten zijn verbonden. De ambtelijke kosten zijn verdisconteerd in de leges. Als er onverhoopt toch andere kosten zijn, dan dient ter zake een exploitatieovereenkomst te worden afgesloten voordat de afwijkings- of wijzigingsprocedure wordt gestart. Het kostenverhaal is dus anderszins verzekerd.

Het onderhavige bestemmingsplan biedt voor diverse locaties een directe bouwtitel voor woningen. Voor deze ontwikkelingen is met elke initiatiefnemer een anterieure exploitatieovereenkomst aangegaan om op deze wijze het verhaal van de kosten anderszins te verzekeren.

3.2. Planschade

De aard van dit bestemmingsplan is in het voorgaande onderdeel beschreven. Bestaande rechten zijn gerespecteerd, nieuwe ontwikkelingen zijn behoudens de hiervoor concrete gevallen alleen mogelijk op basis van een flexibiliteitsbepaling. Zo nodig kan gebruik worden gemaakt van de mogelijkheid om een verhaalsovereenkomst op het gebied van mogelijke planschade af te sluiten. Artikel 6.4a. van de Wet ruimtelijke ordening maakt dit mogelijk.

Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen

4.1 Vooroverleg

4.1.1. Provincie Noord Brabant

Hazeldonklaan/Geneneind/Kreijtenberg

Op 27 februari 2013 heeft de provincie reactie gegeven op het bestemmingsplan met betrekking tot de Hazeldonklaan, Geneneind 26 en Kreijtenberg 4. Er geen opmerkingen gemaakt.

Op 25 februari 2013 heeft de provincie gereageerd op het plan Breemhorstsedijk 4-4a in De Mortel. Er zijn diverse opmerkingen gemaakt welke hieronder zijn verwoord en tevens een reactie op is gegeven.

Breemhorstsedijk 4-4a

Thema: Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Breemhorstsedijk 4

In het vigerende bestemmingsplan is op het adres Breemhorstsedijk 4 een Woonbestemming aanwezig. Uit de verantwoording blijkt dat de woning gelegen aan de wegzijde en verbonden met de langgevelboerderij de burgerwoning betreft. De verplaatsing van de woning betekent dat de huidige woonbestemming moet worden aangepast. Wij constateren echter dat de huidige woning deel uit maakt van de langgevelboerderij ter plaatse. Als het gaat om een langgevelboerderij is het provinciale beleid er juist op gericht om met het oog op het behoud of herstel van de betreffende cultuurhistorische waarden (zie artikel 2.2. lid 3c Vr) splitsing van een dergelijke boerderij toe te staan. In het onderhavig plan ontbreekt een verantwoording of de karakteristieke waarden van de langgevelboerderij niet onevenredig worden aangetast door de beoogde verplaatsing van het huidige woongedeelte. Wij verzoeken u hierover een verantwoording op te nemen.

Breemhorstsedijk 4a

Op grond van artikel 11.1 Vr is de toevoeging van nieuwe burgerwoningen buiten bestaand stedelijk gebied, niet toegestaan. In onze brief van 28 augustus 2012 gaven wij u reeds aan dat het feit dat de illegale bewoning op het adres Breemhorstsedijk 4a door de gemeente werd gedoogd, nog geen rechtvaardiging levert voor de toekenning van een nieuw bouwperceel voor een woning.

Wij baseren ons hierbij mede op de uitspraken van de RvS d.d. 22 november 2006, 200508386/ 1 (gemeente Uithoorn) en 31 maart 2010, nr. 19 februari 2013 200807042/1/R1 (gemeente Deurne).

In uw reactie beroept u zich voor de toekenning van de nieuwe woonbestemming op artikel 1.2 lid 3b Vr en stelt u zich op het standpunt dat door de afgifte van een gedoogbeschikking handhaving niet meer mogelijk is.

De gemeente stelt bovendien dat de bewoner aan wie de gedoogbeschikking werd verstrekt reeds gedurende ruim 20 jaar ter plaatse woonachtig is. Uit de reactie blijkt dat sinds 1997 door verschillende families in de loods werd gewoond. Van de voorgaande jaren hebben wij geen gegevens ontvangen. In uw brief van 5 oktober 2011 aan initiatiefnemer lezen wij evenmin een onderbouwing dat sprake zou zijn van een bestaand recht als bedoeld artikel 1.2 van de Vr. Bovendien is het plan niet gericht op 'legalisatie' van deze bewoning (gebruik) in de loods maar op een nieuwvestigingslocatie. Ter plaatse van de beoogde woonbestemming in het voorontwerp van het bestemmingsplan rust immers geen woonbestemming in het vigerend bestemmingsplan. Tot slot constateren wij dat geen sprake is van een VAB als bedoeld in de Vr. Het bedrijf aan Breemhorstsedijk 8 blijft immers in stand. De toekenning van het nieuwe bouwperceel achten wij in strijd met artikel 2.1 en artikel 11.1 Vr.

Thema: Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 2.2. Vr bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording bevat van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van het gebied. De feitelijke uitvoering van het landschapsplan en de toekomstige instandhouding daarvan is niet in het plan zeker gesteld. Dit kan bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer. De ruimtelijke kwaliteitsverbetering in het plan wordt onderbouwd met het feit dat sloop zal plaatsvinden van de bestaande bedrijfsopstallen met een totale omvang van 1.620 m² en de

uitvoering van het landschapsplan. Ook de bijgebouwen op het adres nr. 4 worden gesloopt. Daarnaast stelt u dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering mede geleverd wordt door de sloop van voormalige bedrijfsopstallen, waaronder de loods waarin de gedoogde woning nr. 4a is gevestigd. Wij achten een vervangende woning hiervoor echter in strijd met de Vr (zie hiervoor). De onderbouwing cq berekening van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering in relatie tot de ruimtelijke ontwikkeling op de adressen Breemhorstsedijk 4 en 4a, achten wij derhalve niet op de juiste uitgangspunten gebaseerd.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Na overleg met de exploitant is gekozen om de planontwikkeling aan de Breemhorstsedijk 4-4a niet meer op te nemen in dit bestemmingsplan. Op dit moment vindt er nader overleg plaats over de verdere invulling van het plan. Bij het ontwikkelen van een ontwerpbestemmingsplan voor de planontwikkeling zal de vooroverlegreactie van de provincie betrokken worden.

Verreheide 25

Op 5 maart 2013 hebben wij een reactie van de provincie ontvangen inzake Verreheide 25 in Handel. Zij hebben in het kader van dit plan een tweetal opmerkingen gemaakt:

- het plan bevat geen bewijsstukken op grond van de Ruimte voor Ruimte regeling waarmee de aanvaardbaarheid van de woning wordt onderbouwd. tevens blijken er geen titels te zijn aangekocht bij de Ontwikkelmaatschappij Ruimte voor Ruimte

Er zal geen titel worden aangekocht. De rechten van de op locatie intensieve veehouderij zullen worden ingezet voor het bouwrecht van de ruimte voor ruimte woning. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan zal worden zorggedragen voor de bewijsstukken en zullen deze eveneens worden voorgelegd aan de provincie voor goedkeuring.

- een Ruimte voor Ruimte woning kan gerealiseerd worden in een bebouwingsconcentratie. De provincie constateert dat de locatie niet is aangeduid als bebouwingsconcentratie op het gemeentelijke beleidskaart. Zij zien geen aanleiding om tot een ander oordeel te komen.

In eerder overleg met de provincie is door de provincie aangegeven dat wel onderbouwd kan worden dat er sprake is van een bebouwingsconcentratie. Hiervoor zou de gemeente zorg moeten dragen. In de IDOP Handel is onderbouwd dat er sprake is van een open bebouwingsconcentratie. Deze onderbouwing is in de toelichting aangegeven. De provincie beraadt zich overigens op het moment nog over de gegeven reactie.

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 1 februari 2013 heeft het Waterschap per email reactie gegeven op het bestemmingsplan met betrekking tot Hazeldonklaan, Geneneind en Kreijtenberg. In deze reactie is aangegeven dat zij geen op- of aanmerkingen hebben op het bestemmingsplan en er dus geen belangen van waterhuishoudkundige aard in het geding zijn.

Op 6 februari 2013 heeft het Waterschap eveneens gereageerd op het plan aan de Breemhorstsedijk 4-4a in De Mortel. In deze reactie wordt gerefereerd naar een eerdere reactie op het plan. De opmerkingen van toen zijn verwerkt in het plan en is het plan derhalve akkoord.

Op 7 februari 2013 heeft het Waterschap gereageerd op het plan Verreheide 25 in Gemert. Er zijn geen inhoudelijke op- of aanmerkingen op het plan gemaakt.

4.1.3. VROM-inspectie

Op 26 mei 2009 heeft de VROM- inspectie een brief naar alle gemeenten toegezonden. Hierin wordt onder andere ingegaan op het overleg tussen rijk en gemeenten bij de voorbereiding van onder andere een bestemmingsplan. In artikel 3.1.1. lid 2 van het Bro wordt de mogelijkheid gegeven aan het rijk om aan te geven onder welke omstandigheden of in welke gevallen geen overleg gevoerd hoeft te worden. De VROM-inspectie heeft dit positief geformuleerd door aan te geven in de eerder vermelde brief in welke gevallen in ieder geval overleg gevoerd dient te worden. In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt waarbij een nationaal belang in het geding is/kan zijn.

De gemeente heeft er dan ook voor gekozen om geen nader overleg te voeren met de VROM-inspectie.

4.2. Zienswijzen

Zie hiervoor de separate bijlage.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

Zie hiervoor de separate bijlage.