

Toelichting

Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied Herziening Oktober 2014”

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1. Achtergrond en opzet.....	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Planopzet.....	2
Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen	3
2.1 Bankert 5-5a in Milheeze	3
2.2 Elsendorpseweg 99 in Elsendorp.....	25
2.3 Ven 4a in Bakel	45
2.4 Kastanjelaan 14 in De Mortel	75
2.5 Scheiweg 63 in Gemert	89
2.6 Oudestraat 118 in Gemert	6
2.7 Wildeman ong. in Milheeze	18
Hoofdstuk 3. Economische haalbaarheid	24
3.1. Exploitatieplan.....	24
3.2. Planschade	24
Hoofdstuk 4. Overleg, zienswijzen, ambtshalve aanpassingen	25
4.1 Vooroverleg	25
4.1.1. Provincie Noord Brabant	25
4.1.2. Waterschap Aa en Maas.....	30
4.2. Zienswijzen.....	30
4.3. Ambtshalve aanpassingen	30

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 diverse partiële herzieningen op dit bestemmingsplan, heeft het plan wederom een herziening op een viertal locaties.

Bij alle plannen vormen het beleid én de planregels uit het hierboven genoemde integrale bestemmingsplan buitengebied het uitgangspunt.

Inmiddels is het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening Ruimte 2014 ook sterk veranderd sinds het bestemmingsplan Buitengebied uit 2010. Vanzelfsprekend is dit provinciaal beleid eveneens uitgangspunt bij dit bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan gaat het om de volgende locaties:

1. Bankert 5-5a in Milheeze
2. Elsendorpseweg 99 in Elsendorp
3. Ven 4a in Bakel
4. Kastanjelaan 14 in De Mortel
5. Scheiweg 63 in Gemert
6. Oudestraat 118 in Gemert
7. Wildeman ong. in Milheeze

1.2 Planopzet

Voor alle planontwikkelingen is in hoofdstuk twee een ruimtelijke onderbouwing opgenomen. De situatie wordt kort omschreven en aangegeven wat de plannen zijn. 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.

Hoofdstuk 2. Planontwikkelingen

2.1 Bankert 5-5a in Milheeze

Inleiding

2.1.1.1. Aanleiding

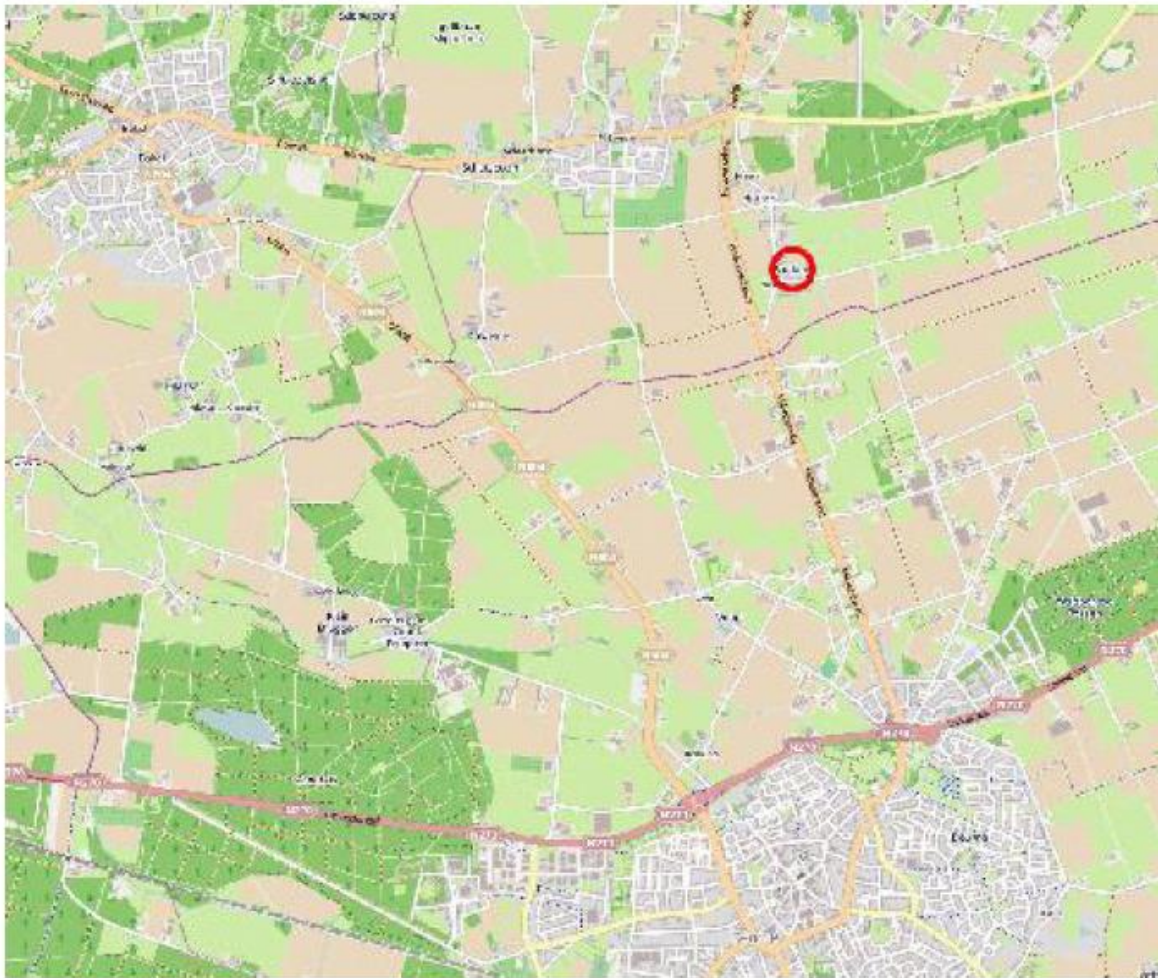
Aan de Bankert 5 is sinds 2003 een maatschappelijke functie gevestigd. Het is 'De Kruidenhoeve'. Drijvende kracht hierachter is mevrouw P. Gielen, hierna initiatiefnemer. De locatie heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf'. De bestemming dient in overeenstemming te worden gebracht met het huidige gebruik: 'Maatschappelijk'.

Initiatiefnemer is tevens voornemens om op termijn de bestaande boerderij te vervangen, daar deze in bouwkundig opzicht niet meer voldoet. Het is de bedoeling dat in dit gebouw een groepswooning gevestigd wordt voor 10 dementerende ouderen en hun partners. Omdat een als woning in gebruik zijnde voormalige stal op perceel Bankert 5a tot hetzelfde agrarisch bouwblok behoort, dient deze voormalige stal ook herbestemd te worden tot 'Wonen'.

In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is het initiatief beschreven en wordt gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

2.1.1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buurtschap Bankert in het buitengebied ten zuiden van het dorp Milheeze en ten noorden van Deurne. Onderstaande afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



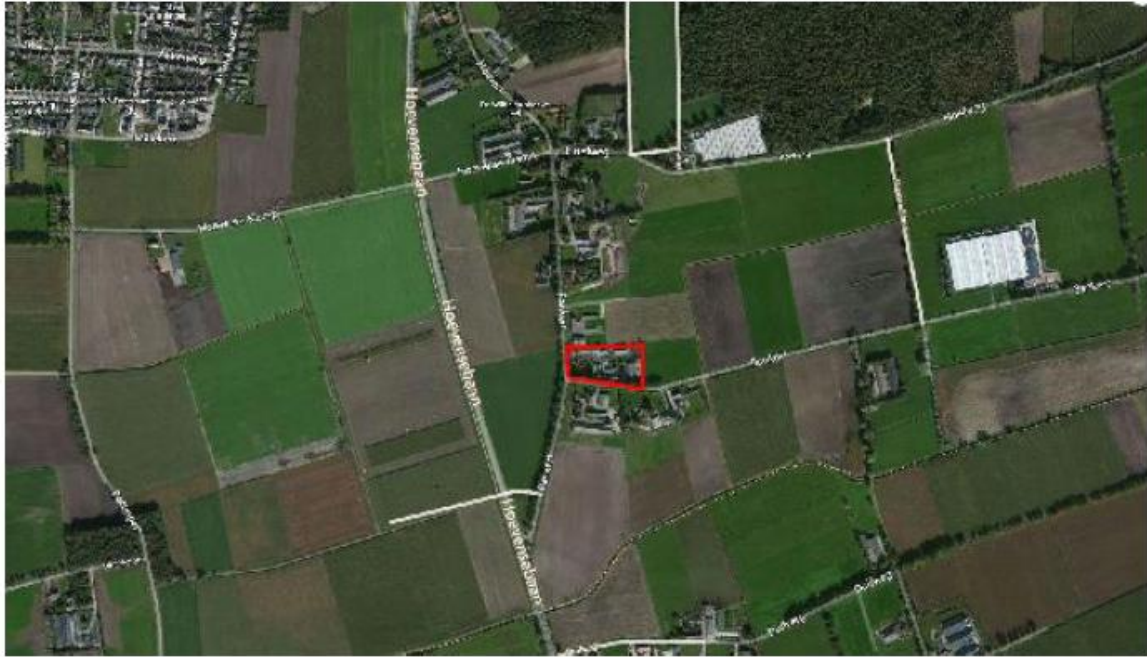
Luchtfoto met ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

Het initiatief

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1.2.1 Huidige situatie

Bankert is van oudsher een buurtschap, behorende bij het dorp Milheeze. Dit buurtschap is nog steeds als zodanig herkenbaar: een kleinschalige clustering van agrarische bedrijven temidden van een open, onverstedelijkt landschap. Overigens zijn enkele van deze agrarische bedrijven inmiddels ontmanteld en herbestemd tot 'Wonen'. Aan de westzijde van het buurtschap ligt de lokale ontsluitingsweg Hoevensebaan. Het onderhavige plangebied betreft een perceel in de oksel van een tweetal rustige landwegen, welke beiden de naam 'Bankert' dragen. Op bijgevoegde luchtfoto is het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Bingmaps)



Het buurtschap Bankert, gezien vanaf de Hoevensebaan

Het perceel Bankert 5 bevat diverse gebouwen en opstallen, welke deels hun oorsprong vinden in de jarenlange uitoefening van de agrarische bedrijvigheid ter plaatse. In 2001 (13 maart 2001) werd de bouwvergunning (nr. 2204) verleend om de varkensfokkerij te veranderen in De Kruidenhoeve: een onderneming die dagbesteding (op werkdagen tussen 9:00 en 16:00) verzorgt voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking. Deze is vanaf 2003 in bedrijf. De speciaal hiervoor aangelegde Kruidentuin (1 in de luchtfoto), moestuin, dierenwei en atelier bieden het hele jaar tal van klusjes en activiteiten waaraan men naar behoefte en vermogen kan deelnemen. Behalve dagbesteding verzorgt de Kruidenhoeve ook buitenschoolse opvang, logeeropvang, ondersteuning in de thuissituatie en diverse cursussen en trainingen.

Dit alles vindt plaats in de diverse gebouwen en de buitenruimte hier om heen. Er is tevens voorzien in royale parkeergelegenheid (2). De agrarische bestemming is tot op heden gehandhaafd, daar de maatschappelijke functie als complementair aan de agrarische

hoofdfunctie werd geacht. Het voormalige hoofdgebouw (3) is in gebruik als bedrijfswoning bij de Kruidenhoeve.



Het aanpalende perceel Bankert 5a bevat één voormalig agrarisch gebouw, te weten een varkensstal (4) welke deel uitmaakte van het voormalige boerderijcomplex van Bankert 5. Dit gebouw is al geruime tijd met vergunning van 1 februari 2001(nr. 1684) in gebruik als woonhuis. Naast deze ene woning is er voorts (ook met vergunning) sprake van een inwoonsituatie.

2.1.2.2 Toekomstige situatie

De nieuwe ontwikkelingen in de financiering van zorg leiden ertoe dat de vraag naar dagbesteding bij de initiatiefnemer zal krimpen. Omwille van de continuïteit van de onderneming is er nu de ambitie om een bijzondere woonvorm gecombineerd met zorg op het terrein te verwezenlijken. De bedrijfsintensiteit op locatie zal hierdoor min of meer gelijk blijven (krimp van bestaande functie opvangen door nieuwe maatschappelijke functie).

De voorziening/accommodatie waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient, biedt zorgbehoevende ouderen de gelegenheid om de rest van hun leven in hun eigen vertrouwde sociale omgeving waarin ze veelal geboren en getogen zijn te blijven wonen.

Het bijzondere/vernieuwende van deze voorziening is bovendien, dat beide partners niet worden gedwongen om de rest van hun leven gescheiden van elkaar door te brengen.

Het is de bedoeling om het verouderde hoofdgebouw van de voormalige boerderij te slopen en te herbouwen. Er zal een groepswoning in gerealiseerd worden voor ongeveer 10 ouderen met psychogeriatrische beperkingen (dementerenden in de categorie ZZP 5-10) die daar met hun nog gezonde partner zo aangenaam mogelijk kunnen wonen. De thuissituatie wordt nagebootst. Het worden geen zelfstandige wooneenheden; de huiskamer wordt door iedereen gedeeld. Na herbouw van de voormalige boerderij blijven alle overige op het erf aanwezige gebouwen staan. Ze zullen hun huidige functie blijven behouden. Voor de reeds aanwezige maatschappelijke functies is op het perceel voorzien in ruim toereikende parkeergelegenheid. Deze zal worden gehandhaafd en tevens ten dienste staan van de toe te voegen groepswoning.

De nieuw te bouwen groepswoning is een herbouw van de huidige woonboerderij en zal, net als zijn voorganger, qua maat, schaal en materialisering aansluiten op de plaatselijke bouwtraditie. Ook zal zorg gedragen worden voor een optimale landschappelijke inpassing.

Omdat de woning Bankert 5a binnen het bouwblok van De Kruidenhoeve ligt, dient bij een herziening ook hieraan een nieuwe bestemming gegeven te worden. Conform het huidige gebruik zal dit de bestemming 'Wonen' worden.

Beleidskader

2.1.3.1 Rijksbeleid

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

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden accenten geplaatst op het gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel.

Het rijk richt zich op bereikbaarheidsvraagstukken van nationale betekenis zoals (spoor) wegen, (buis) leidingen en mainports als Schiphol en de (zee)havens. Voorts richt het Rijk zich op (water) veiligheidsprojecten.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Dat houdt in dat eerst gekeken moet worden of er vraag is naar een nieuwe ontwikkeling. Als dat het geval is dient eerst gekeken te worden of deze in bestaand stedelijk gebied past. Pas als dat niet het geval is komt uitbreiding in beeld onder voorwaarde van zorgvuldige inpassing en optimale bereikbaarheid.



Kaart nationale ruimtelijke hoofdstuur

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, opgesteld. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken en geeft daarmee dwingende regels voor ruimtelijke ordening op provinciaal en lokaal niveau.

Planspecifiek

De SVIR richt zich op vraagstukken welke van invloed zijn op het nationaal functioneren. Het betreft hier onder andere het infrastructuurnetwerk van wegen, spoor, buisleidingen en water.

Het voorliggend initiatief is op een dusdanig laag abstractieniveau dat dit geen invloed heeft op het nationaal belang. Het Barro geeft geen regels voor het plangebied.

2.1.3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De SVRO is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie

ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkeers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: groenblauwe structuur, agrarische structuur, stedelijke structuur en infrastructuur.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Planspecifiek

In onderhavig initiatief gaat het om de herbestemming van twee percelen, waarbij de diverse gebouwen en opstallen in stand worden gehouden. Er is dus sprake van hergebruik en het ruimtebeslag neemt niet toe. Ook in het geval van een herbouw van het hoofdgebouw in de toekomst is er op dit gebied geen conflict. Aangaande de uitgangspunten van de SVRO wordt onderhavig initiatief daarmee uitvoerbaar geacht.

Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Vr 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.

In de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Planspecifiek

Gemeenten mogen de ontwikkelingsperspectieven van agrarisch gebied baseren op haar eigen beleid (artikel 8.2). Hoofdstuk 11 van de Verordening Ruimte gaat over 'niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied'. Om de ruimte voor de agrarische sector ook naar de toekomst toe te bewaren, is het wenselijk strijdige functies te beperken. Het staat niet op voorhand vast welke functies strijdig zijn met de in het gebied aanwezige land- en tuinbouw. Voor niet agrarische ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel worden vanuit provinciaal niveau kaderstellende regels gegeven. Artikel 11.8 bevat regels voor horecabedrijven en maatschappelijke voorzieningen voor zover het gaat om regels welke afwijken van de basisregels zoals opgenomen 11.6 (milieucategorieën en omvang: hiermee niet strijdig). Het onderhavige initiatief is, vanwege de overwegend sociaal-medische functie,

aan te merken als een maatschappelijke voorziening; er wordt gewoond, maar de woonfunctie is ondergeschikt aan de sociaal-medische functie (zorgverlening en dagbesteding).

Voor onderhavig plan geldt feitelijk dat de maatschappelijke functie een bestaande niet-agrarische functie is. Dit komt omdat in het huidige gebruik als maatschappelijk functie reeds in 2001 gegund is op basis van een bouwvergunning in combinatie met een vrijstelling ex artikel 19 van de WRO. De bestemmingsverandering welke nu doorgevoerd wordt met voorliggend plan behelst daarmee feitelijk het aanpassen van de ene toegelaten maatschappelijke functie naar een iets anders functionerende maatschappelijk functie. Daarmee valt deze functionele verandering onder het begrip 'bestaand' als opgenomen in artikel 2 van de Vr. Er is daarmee ook geen sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een kwaliteitsverbetering voor vereist is. Een positieve bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied wordt gerealiseerd door middel van de plicht in het bestemmingsplan dat minimaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt ingericht met beplanting. Aangaande de Verordening Ruimte 2012 is onderhavig initiatief uitvoerbaar.

Leefbaarheid@Brabant 2012 -2015

Het leefbaarheidsbeleid is een vervolg op de succesvolle aanpak van de integrale dorpsontwikkelingsplannen. Het doel daarvan was om de leefbaarheid in de individuele kernen te verbeteren, terwijl het vervolgbeleid juist meer op de regionale schaal focust. Met het beleid wil men onder andere het hoofd bieden aan leefbaarheidsvraagstukken als gevolg van nieuwe demografische ontwikkelingen en er voor te zorgen dat Brabant bij de top van kennis en innovatieregio's blijft behoren. Daarbij wordt nadrukkelijk gedacht vanuit de kracht en het organiserend vermogen van burgers en ondernemers en samenwerking tussen inwoners, overheden, bedrijven en maatschappelijke organisaties stimuleren. De speerpunten binnen het beleid zijn

- Wonen-zorg-welzijn / veiligheid
- Kleinschalige economische innovatie, coöperaties, zoals
- zorgcoöperaties en ICT-diensten
- Innovatie voorzieningen en nieuwe oplossingen voor kleinschalig
- Vervoer
- Gastvrij Brabant
- Gezondheid Health@Home

Procesbegeleiding, kennisdeling, minder regels en ontregelen zijn onder andere middelen die de provincie daarvoor inzet.

Planspecifiek

Onderhavig initiatief sluit naadloos bij dit hernieuwde leefbaarheidsbeleid van de provincie aan. Wonen, zorg en welzijn is een van de thema's die de provincie in haar beleid als kansrijk typeert.

2.1.3.3 Gemeentelijk beleid

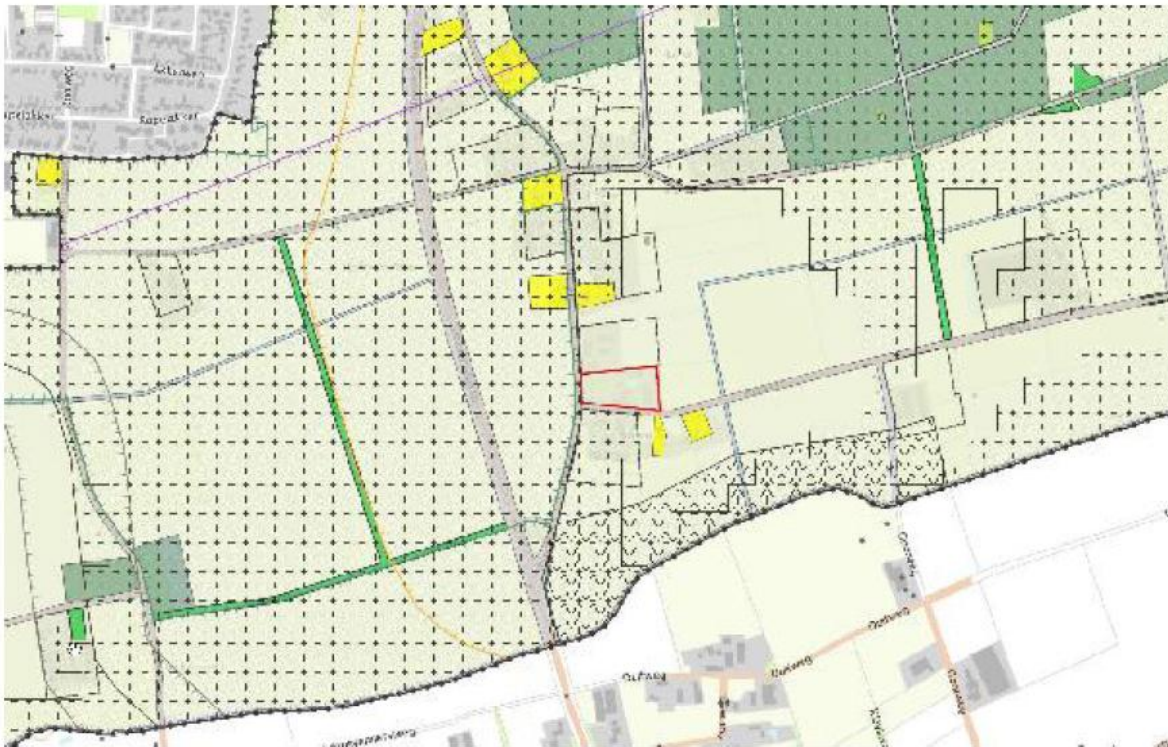
Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010, vastgesteld op 27 mei 2010. De enkelbestemming van het plangebied is 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf', waarbij tevens een bedrijfswoning is toegestaan. Hiernaast geldt er voor slechts een klein deel van het perceel de dubbelbestemming Waarde - Archeologie, waarmee het historische bodemarchief beschermd wordt.

Voorts gelden er nog enkele gebiedsaanduidingen:

- Gebiedsaanduiding geluidzone - ke zonering: geen nieuwe geluidsgevoelige objecten

- toegestaan op gronden gelegen binnen de 35 KE-lijn;
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied: gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - funnel: geen nieuwe bouwwerken, houtopstanden of beplanting mogelijk met een grotere hoogte dan 40m¹ boven NAP.
- Gebiedsaanduiding luchtvaartverkeerzone - ihcs: geen nieuwe bouwwerken, houtopstanden of beplanting mogelijk met een grotere hoogte dan 45m¹ boven NAP;



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Planspecifiek

De zorgfunctie op het perceel heeft niet meer het karakter van een nevenfunctie bij het agrarisch bedrijf, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Het plan voor de groepswoning draagt hieraan bij. Mede daardoor dient ook het binnen hetzelfde agrarisch bouwblok gelegen perceel Bankert 5a herbestemd te worden.

Woonvisie 2009-2015

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 11.400 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. In de Woonvisie wordt geconstateerd dat er nog geen goede lokale woningmarkt is en dat er momenteel veel knelpunten zijn. Te hoge prijzen voor starters, te weinig woningen voor senioren, te lange wachttijden voor een huurwoning, onvoldoende goedkope woningen voor mensen met een laag inkomen.

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien. Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Het aantal ouderen zal de komende jaren stijgen. Hierdoor zal de vraag naar het soort woningen veranderen. Het is belangrijk dat het woningaanbod blijft voldoen aan de woningvraag. Het realiseren van meer woningen voor ouderen is daarmee één van de speerpunten uit de Woonvisie 2009-2015.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief komt tegemoet aan de wens om meer woonvormen aan te bieden. Hieruit blijkt dat het initiatief goed past binnen het beleid van de Woonvisie 2009-2015.

Regionaal woningbouwprogramma 2012-2022

Het regionaal woningbouwprogramma is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 oktober 2009. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma zijn voor het landelijke gebied en daarmee Gemert-Bakel:

- Landelijke regio's bouwen volgens het verstedelijkingsbeleid van rijk en provincie. Dat betekent dat niet meer woningen worden gebouwd dan noodzakelijk voor migratiesaldo nul.
- De provinciale bevolkings- en huishoudensprognose (2011) is het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Voor de gemeente Gemert-Bakel komt dit voor de periode 2012-2022 neer op de toevoeging van 1021 woningen aan de woningvoorraad.
- De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.
- De subregio De Peel realiseert 35% van de nieuwbouw in de sociale sector. De gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven 40 % van de nieuwbouw in de sociale sector (huur en koop) te bouwen.

Het regionale woningbouwprogramma kent een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave; voor deze laatste zijn monitoring en regionale afstemming belangrijke instrumenten. De gemeente Gemert-Bakel volgt, ook in regionaal verband (SRE) de, woningbouwontwikkelingen nadrukkelijk. De bevolking groeit volgens de provinciale prognose tot en met 2030. Ook het aantal huishoudens neemt toe in de periode. Al naar gelang de ontwikkelingen in vraag en aanbod zal bijstelling plaats vinden van planning en programmering.

Planspecifiek

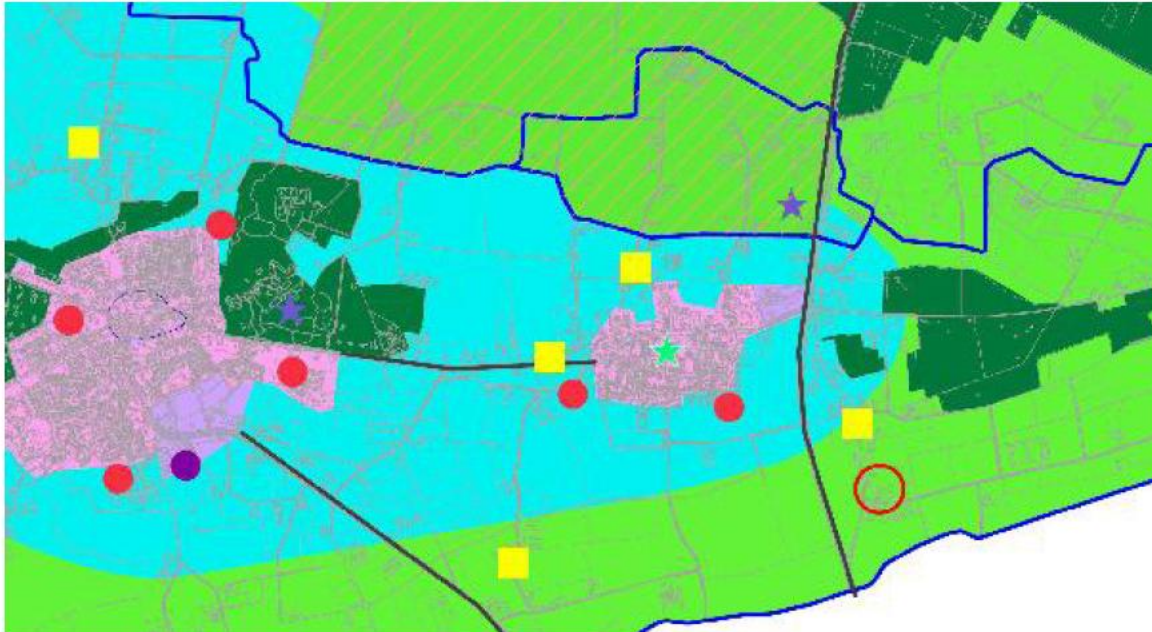
De groepswoning uit onderhavig initiatief is speciaal bedoeld voor senioren, één van de doelgroepen die in de woonvisie als belangrijk genoemd wordt. Omdat het een bijzondere woonvorm betreft wordt met dit initiatief echter ook geen aanslag op het gemeentelijk woningbouwprogramma gedaan.

Structuurvisie+

De structuurvisie+ geeft de richting aan die de gemeente voor de komende jaren inslaat en vormt de basis voor nieuwe beleidsdocumenten. Samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering zijn de sleutelwoorden van deze structuurvisie. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid.

Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Op de verbeelding bij de Structuurvisie+ is aangegeven dat de locatie rondom Bankert valt onder 'Gemengde functies buitengebied'. In de Structuurvisie+ wordt tevens aangegeven dat cultuurhistorie van belang is. De gemeente wil oude gehuchten versterken. Bij ruimtelijke opgaven en uitbreidingen aan de dorpsranden staan de bestaande structuur en de dorps karakteristiek centraal. Cultuurhistorie wordt beleefbaar gemaakt, het zijn unieke selling points. Doel is de identiteit van de plek en de mensen te versterken en de geschiedenis te visualiseren.



Uitsnede uit de verbeelding van Structuurvisie+ Gemert-Bakel

Planspecifiek

De ontwikkeling van onderhavig initiatief past in het streven naar een bundeling van maatschappelijke (zorg) functies op één plek. Met de herbestemming is activiteit, exploitatie en instandhouding van de gronden en opstallen voor lange tijd gewaarborgd. De totstandkoming van een kleinschalig woonzorginitiatief biedt zorgbehoevende mensen de kans om te blijven wonen in de omgeving waar ze zich mee identificeren. Onderhavig initiatief is uitvoerbaar volgens de uitgangspunten van de Structuurvisie+.

WMO Beleidsplan 2012-2015

Het WMO Beleidsplan 2012-2015, vastgesteld op 27 november 2012, beschrijft de visie van de gemeente Gemert-Bakel op het beleid en de uitvoering met betrekking tot de maatschappelijke ondersteuning aan en publieke gezondheid van haar inwoners. Het beleid gaat uit van een samenleving waarin iedereen mee kan doen en meedoet. Mocht dit niet alleen lukken, dan kan er samen met de familie, vrienden, omgeving (denk bijvoorbeeld ook aan mantelzorg) en ten slotte met professionele organisaties gezocht worden naar de beste mogelijkheden om de deelname aan de samenleving te verbeteren. Het bevorderen van de leefbaarheid en sociale samenhang in de dorpen is een speerpunt waarbij de effecten die samenhangen met demografische krimp en vergrijzing en ontgroening opgevangen moeten worden.

Planspecifiek

Het onderhavige initiatief sluit naadloos aan bij het WMO Beleidsplan 2012-2015. Het betreft een initiatief uit de samenleving zelf en is er juist op gericht om de bestaande sociale verbanden, zoals het huwelijk of een dorpsgemeenschap, optimaal en zo lang mogelijk in te zetten.

Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2.1.4.1 Milieu

Bodem

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

Planspecifiek

In onderhavige situatie is sprake van een gebied waar reeds lange tijd (>10 jaar) sprake is van het uitoefenen van zowel de maatschappelijke functie als de woonfunctie. Er zijn in die periode geen aanwijzingen geweest die duiden op een bodemkwaliteit die ongeschikt is voor de functies. De bodemkwaliteit hoeft daarom niet opnieuw onderzocht te worden. Het initiatief wordt daarmee op het gebied van bodem uitvoerbaar geacht.

Lucht

In de Wet Milieubeheer gaat paragraaf 5.2 over luchtkwaliteit. Deze paragraaf vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005 en staat ook wel bekend als de Wet luchtkwaliteit. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in een de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek

De reeds bestaande functies blijven gehandhaafd en worden aangevuld met een groepswoning voor tien zorgeenheden. De verkeersgeneratie van dit initiatief bedraagt 30 voertuigen per etmaal (bron: CROW-publicatie 317).

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		5,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,04
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Volgens de berekening met de NIBM Tool van Infomil is aangetoond dat de geplande aanvullende activiteiten niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging (NIBM). Verder luchtonderzoek is niet nodig, waarmee het uitvoerbaar is op het gebied van luchtkwaliteit.

Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
 1. een verzorgingstehuis;
 2. een psychiatrische inrichting;
 3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van luchtverkeerslawaaï en wegverkeerslawaaï. Het onderhavige initiatief vindt plaats binnen de Ke-zone (geluidszone) van de militaire vliegbasis "De Peel". Dit betekent dat er geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogen worden toegevoegd. In onderhavig geval zijn er in de bestaande situatie al geluidsgevoelige objecten op de locatie aanwezig, in de vorm van de maatschappelijke functie en de bestaande woningen. In het initiatief wordt een groepswoning mogelijk gemaakt, die de huidige bedrijfswoning vervangt. Er wordt dus geen geluidsgevoelig object toegevoegd. Bovendien is de vliegbasis "De Peel" al jaren geleden gesloten. Gelet op

het feit dat op dit moment en ook in de nabije toekomst geen gebruik zal worden gemaakt van de start- en landingsbanen door vliegverkeer wordt in dit plan verder geen rekening gehouden met geluid veroorzaakt door vliegverkeer van en naar de vliegbasis.

Ten aanzien van wegverkeerslawaaï is de ten westen van de locatie gelegen Hoevensebaan van belang. De bebouwing in het plangebied ligt globaal op 250 meter afstand van de as van de weg en daarmee ruim buiten de 48 dB-contour van deze weg. De Bankert is een landelijke weg met weinig verkeer. Een akoestisch onderzoek is niet nodig en het initiatief is op het gebied van wegverkeerslawaaï uitvoerbaar.

Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Het plangebied ligt in een agrarisch gebied, waarin enkele agrarische bedrijven zijn gesitueerd. Het aspect geur komt in de volgende paragraaf aan de orde. Verder zijn er geen bedrijven die hinder opleveren voor het beoogde initiatief. Anderzijds dient het project rekening te houden met andere functies in de omgeving. Noemenswaardig in deze is de woning op het aanpalende perceel Bankert 5a. Deze woning is gelegen in een voormalig agrarisch gebouw welke deel uitmaakte van het voormalige boerderijcomplex van Bankert 5 (zie voor een foto paragraaf 2.1 van deze ruimtelijke onderbouwing). Deze woning is, gelijk de maatschappelijke functie op het perceel Bankert 5 al vergund en daarmee zijn beide legaal naast elkaar in gebruik. Dat is in die zin van belang omdat de indicatief aan te houden afstand volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' 10 m is (SBI-code 85, 'Gezondheidszorg'). De maatschappelijke functie heeft daarmee al rekening te houden met de naastgelegen woning en dit blijkt, mede gegeven het ontbreken van klachten

de laatste jaren, goed mogelijk. Daar komt bij dat de grootste afstand, de 10 m, voor het aspect 'geluid' in acht moet worden genomen. Het woonklimaat ter plaatse van de Bankert 5a is van oudsher niet rustig. Het was immers onderdeel van een agrarisch bedrijf. De genoemde VNG-publicatie maakt het mogelijk om een stap terug te zetten voor het aspect geluid indien een woning niet in een rustige omgeving is gelegen. Dat is in deze het geval. Gelet op het voorgaande kan gesteld worden dat het uitvoerbaar is op het gebied van milieuzonering. Hiermee is onderhavig initiatief uitvoerbaar op het gebied van milieuzonering.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) stelt kaders waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen dienen plaats te vinden. Enerzijds om geurgevoelige functies geen of zo min mogelijk hinder te laten ondervinden van agrarische bedrijven en anderzijds om de vergunde rechten van deze agrarische bedrijven niet (verder) te beperken door ruimtelijke ontwikkelingen. Onderzocht dient te worden wat de achtergrondbelasting (veroorzaakt door alle veehouderijen) en de voorgrondbelasting (veroorzaakt door individuele veehouderijen in de directe omgeving) op het plangebied is. Beiden moeten een acceptabele waarde hebben om een goed leefklimaat te kunnen waarborgen voor de nieuwe groepswoning en de woning aan de Bankert 5a.

De uitwerking van geurbeleid op basis van de Wet geurhinder en veehouderij vindt eigenstandig plaats. De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid om binnen bepaalde grenzen af te wijken van de standaard geurnormen, zoals gesteld in deze Wet. De gemeente Gemert-Bakel heeft hiervoor een geurverordening vastgesteld.

Planspecifiek

Hoewel het plangebied in het vigerende bestemmingsplan een agrarische functie heeft, is de milieuvergunning reeds op 12 augustus 1999 (nr. 99070) ingetrokken. Doordat de locatie al sinds 2000 geen agrarisch bedrijf is, dient dit in het kader van de milieuwetgeving gezien te worden als een geurgevoelig object. Bij de beoordeling van de ruimte in de milieuvergunningen voor buurbedrijven is Bankert 5 dus een geurgevoelig object waar rekening mee gehouden dient te worden. Omdat Bankert 5 al sinds 2000 moet worden gezien als geurgevoelig object levert het herbestemmen naar een maatschappelijke bestemming geen extra belemmering op voor de omliggende bedrijven. In het initiatief wordt een groepswoning mogelijk gemaakt, die de huidige bedrijfswoning vervangt. Er wordt dus geen geurgevoelig object toegevoegd. Ook voor de woning Bankert 5a geldt dat de bedrijven in de omgeving reeds werden belemmerd in hun bedrijfsvoering door de woning.

Ten behoeve van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het projectgebied is het van belang dat de geldende achtergrondbelasting niet overschreden wordt. Hiertoe is een geuronderzoek uitgevoerd. Uit dat onderzoek komt naar voren dat de ter plaatse geldende toetswaarde van 20.0 ouE/m³ niet wordt overschreden. Dit onderzoek is in de bijlage bij dit plan in te zien. Gelet op bovenstaande is het initiatief uitvoerbaar op het aspect geur.

Externe veiligheid

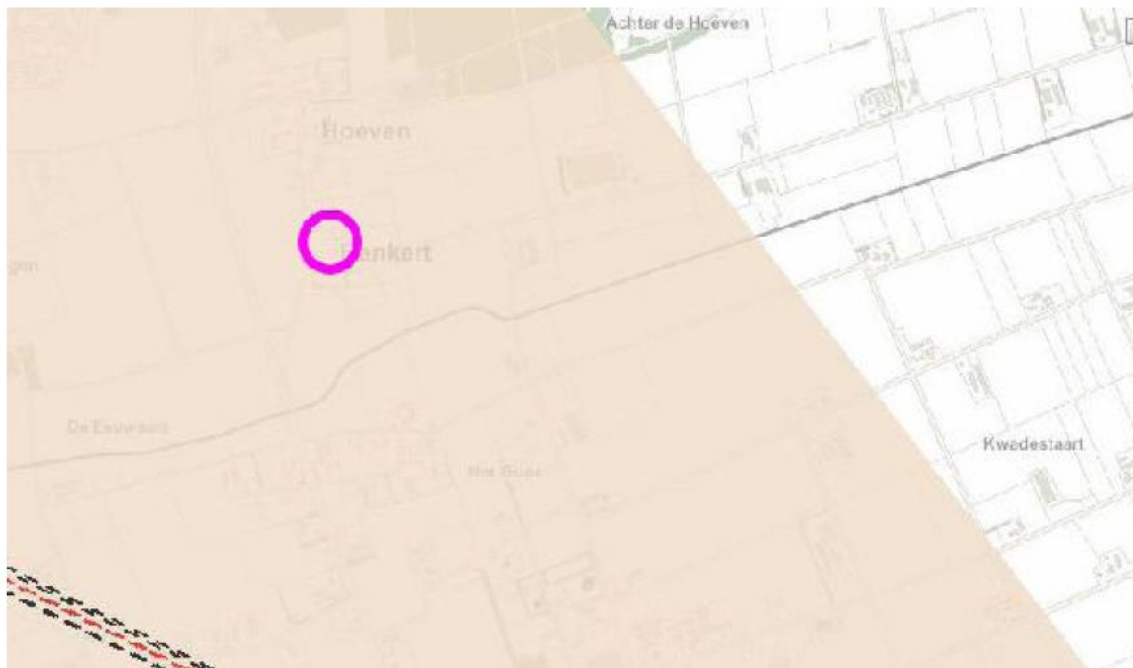
Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedsgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedsgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke

stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



bron: risicokaart.nl

Op het kaartje is te zien dat er zich in de directe omgeving van het plangebied (met een roze cirkel aangegeven) geen inrichtingen of transportroutes bevinden die de externe veiligheid in gevaar kunnen brengen. Wel ligt Bankert 5 en 5a in een uitloper van de zogenoemde Mercalli-zone (verhoogd risico op aardbevingen), met een waarde VI hetgeen gemiddeld is en geen negatieve consequenties voor de externe veiligheid heeft.

Het initiatief is daarmee op het gebied van externe veiligheid uitvoerbaar.

2.1.4.2 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk

bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.

- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Verharding en Water

In onderhavig initiatief is deels sprake van het bestendigen van een bestaande situatie. Het beëindigen van de agrarische functie is reeds jaren geleden uitgevoerd. Verder neemt in het onderhavige plan het verhard oppervlak niet toe. Het initiatief heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het gebied. Daarmee is de uitvoerbaarheid van het plan op het gebied van water aangetoond.

Afvalwater en riolering

Het is bekend dat er bij de Kruidenhoeve regelmatig problemen zijn met de lozingen op de drukriolering. De drukriolering is bedoeld voor huishoudelijk afvalwater en dat was de boerderij in oorsprong ook. Gezien de omvang van de maatschappelijke functie en de toenemende bedrijvigheid is er steeds meer sprake van bedrijfsafvalwater. De capaciteit van de drukriolering is beperkt en daarom is het belangrijk dat nu opnieuw aandacht wordt besteedt aan het aspect riolering. Strikt formeel is het verwerken van afvalwater geen ruimtelijk aspect, maar gezien de eerdere problemen en de ontwikkeling op het perceel kan voorliggend plan niet los gezien worden van een oplossing rondom het afvalwater. Bij de verdere uitwerking van de plannen tot omgevingsvergunning wordt dit vraagstuk verder opgepakt op initiatief van initiatiefnemer en in overleg met de gemeente.

2.1.4.3 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In het onderhavige plan is sprake van een voortzetting van een reeds jarenlang bestaande situatie. Het toegevoegde onderdeel groepswoning komt in de plaats van een bestaande woning en is kleinschalig van opzet. Het effect op de verkeersafwikkeling is gering. Het perceel is ontsloten op de "Bankert", een rustige landelijke weg die voldoende capaciteit biedt voor de toename aan verkeer. In samenhang met de reeds bestaande maatschappelijke voorzieningen is voorzien in een royale parkeergelegenheid, welke ingezet zal worden ten behoeve van de groepswoning. De capaciteit hiervan is voldoende om de parkeervraag van de groepswoning op te vangen en het perceel zelf is meer dan ruim genoeg om de parkeervraag op te vangen.

Gesteld kan worden dat een toetsing van de impact van het plan op verkeerskundige aspecten niet benodigd is.

2.1.4.4 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van plant- en diersoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Indien hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden. In de Natuurbeschermingswet zijn de volgende gronden aangewezen en beschermd:
Natura 2000-gebieden (Habitat- en Vogelrichtlijngebieden);
beschermden Natuurmonumenten;
wetlands.

Naast deze drie soorten gebieden is de (Provinciale) Ecologische Hoofdstructuur ((P)EHS) in het kader van de gebiedsbescherming van belang. De (P)EHS is een samenhangend netwerk van belangrijke natuurgebieden in Nederland. Zij bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuwe natuurgebieden en ecologische verbindingzones. De EHS draagt bij aan het bereiken van de hoofddoelstelling van het Nederlandse natuurbeleid, namelijk: 'Natuur en landschap behouden, versterken en ontwikkelen, als bijdrage aan een leefbaar Nederland en een duurzame samenleving'. Hiertoe zijn de volgende uitgangspunten van belang:

vergroten: het areaal natuur uitbreiden en zorgen voor grotere aaneengesloten gebieden;
verbinden: natuurgebieden zoveel mogelijk met elkaar verbinden;
verbeteren: de omgeving zo beïnvloeden dat in natuurgebieden een zo hoog mogelijke natuurkwaliteit haalbaar is.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3). Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde

ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/natura2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn 'aangevinkt'.



bron: www.synbiosys.alterra.nl

In de afbeelding is te zien dat de beschermde gebieden zich alle op ruime afstand van het plangebied bevinden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

Vanwege het feit dat onderhavig plan voorziet in het correct bestemmen van functies welke momenteel reeds worden uitgevoerd is geen aanvullend ecologisch onderzoek vereist. De op termijn te slopen bedrijfswoning is in goede en bewoonde staat. De aanwezigheid van beschermde soorten is hierbij niet te verwachten. Verder worden er geen houtopstanden verwijderd. Het bestemmingsplan is hiermee op het gebied van ecologie uitvoerbaar.

2.1.4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en

landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden.

Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Deze wet is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. Deze wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden. De uitgangspunten van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is.
- Vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en afwijkingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgrondingen.
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen (principe verstoorder betaalt). De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemverstorende activiteit.

In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening, toetst de provincie Noord-Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen. De provincie beperkt zich tot zaken die van provinciaal belang zijn (waaronder de aanwijzing van archeologische attentiegebieden). Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg dienen de gemeenten te beschikken over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

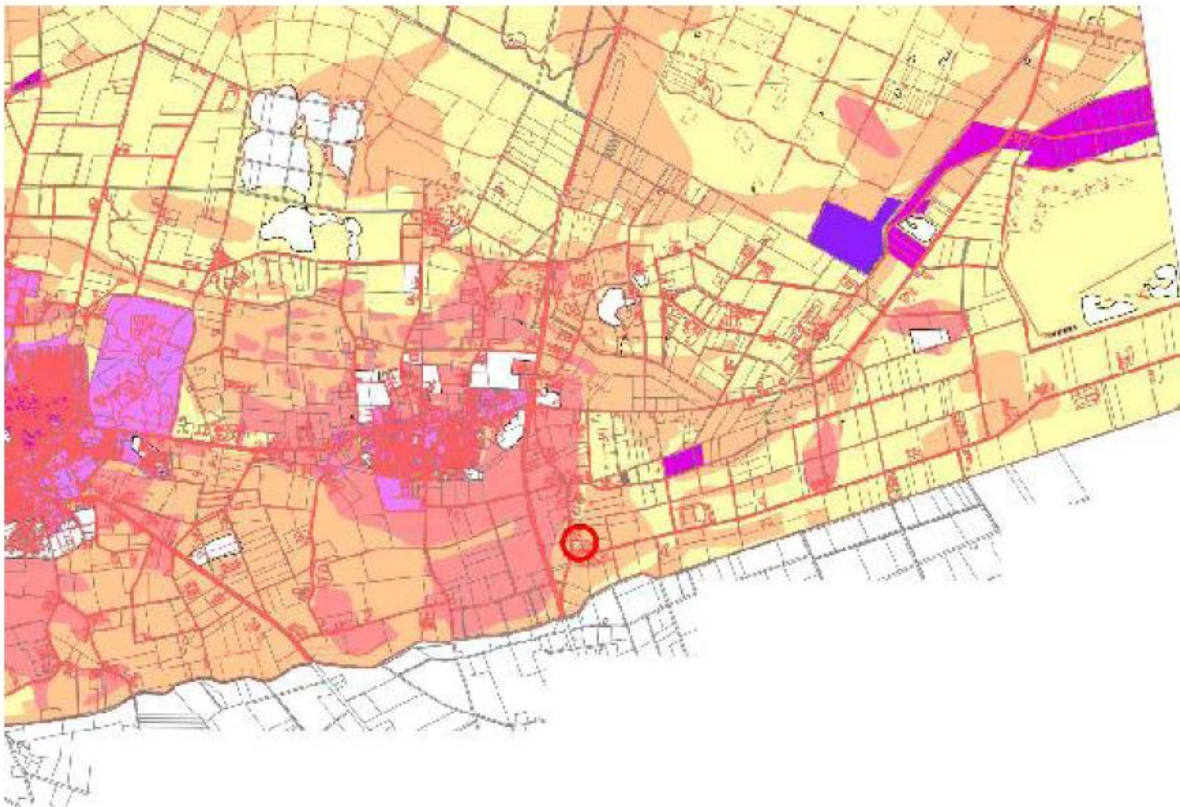
De gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

Planspecifiek

In onderhavig initiatief gaat het om het correct bestemmen van de huidige functie. Tevens wordt een groepswoning mogelijk gemaakt die de huidige bedrijfswoning vervangt. Deze woning heeft geen cultuurhistorische waarde.

Van het onderhavige plangebied heeft een klein vlak de dubbelbestemming Waarde - Archeologie. Voor deze gronden geldt dat er in geval van bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 0,4 meter, middels archeologisch vooronderzoek moet worden aangetoond dat er geen sprake is van een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

In de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, is het gebied waarin het plangebied valt ingedeeld in de categorie 5: gebied met middelhoge verwachting, hetgeen betekent dat er in geval van bouwwerkzaamheden groter dan 2500 m² en dieper dan 0,4 meter, archeologisch vooronderzoek benodigd is.



uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

In onderhavig plan is dit niet aan de orde gezien het feit dat er slechts wordt voorzien in het correct bestemmen van functies welke momenteel al worden uitgevoerd. De herbouw van de boerderij vindt plaats op dezelfde plek als de huidige bebouwing en wordt slechts in geringe mate groter. De uitbreiding beslaat in elk geval niet meer dan 2500 m² en ligt grotendeels buiten de door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' beschermde gronden. Een archeologisch onderzoek is daarmee niet nodig. Tevens wordt in onderhavige herziening deze dubbelbestemming opnieuw opgenomen, zodat ook in de toekomst het archeologisch bodemarchief beschermd wordt.

Gezien het hiervoor beschreven aspecten is het plan uitvoerbaar op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

2.1.4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico 's komen geheel ten laste van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van realisatie van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twijfelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Conclusie

Op de locatie Bankert 5 is sinds 2000 de Kruidenhoeve gevestigd, een maatschappelijke functie met dagbesteding. Dit plan voorziet in het realiseren van de correcte maatschappelijke bestemming op deze locatie die de vigerende, maar niet correcte agrarische bestemming vervangt. Tevens voorziet dit plan in de realisatie van een groepswoning voor 10 dementerende ouderen.

De voorziening/accommodatie waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing dient, biedt zorgbehoevende ouderen de gelegenheid om de rest van hun leven in hun eigen vertrouwde sociale omgeving waarin ze veelal geboren en getogen zijn te blijven wonen.

Het bijzondere/vernieuwende van deze voorziening is bovendien, dat beide partners niet worden gedwongen om de rest van hun leven gescheiden van elkaar door te brengen.

Het plan past binnen de gestelde beleidskaders van de provincie en de gemeente. De maatschappelijke functie past in het streven om de markt te voorzien van maatschappelijke voorzieningen waardoor oudere mensen langer thuis kunnen blijven wonen.

Het plan is getoetst aan de milieutechnische, fysieke en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 is de uitvoerbaarheid aangetoond van de aspecten: bodem, geluid, lucht, milieuzonering, geur, externe veiligheid, verkeer, ecologie, cultuurhistorie en archeologie. Ten aanzien van de economische uitvoerbaarheid wordt het plan ook haalbaar geacht.

2.2 Elsendorpseweg 99 in Elsendorp

Inleiding

2.2.1.1 Aanleiding

Initiatiefnemers van onderhavig project, de heer en mevrouw Rühl, zijn voornemens op de locatie Elsendorpseweg 99 te Elsendorp de bedrijfswoning op de betreffende locatie te bestemmen als plattelandswoning. Op 29 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te willen werken aan het bestemmen van de bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt onder andere gemotiveerd dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

2.2.1.2 Ligging, begrenzing en juridische status projectgebied

Ligging van het project

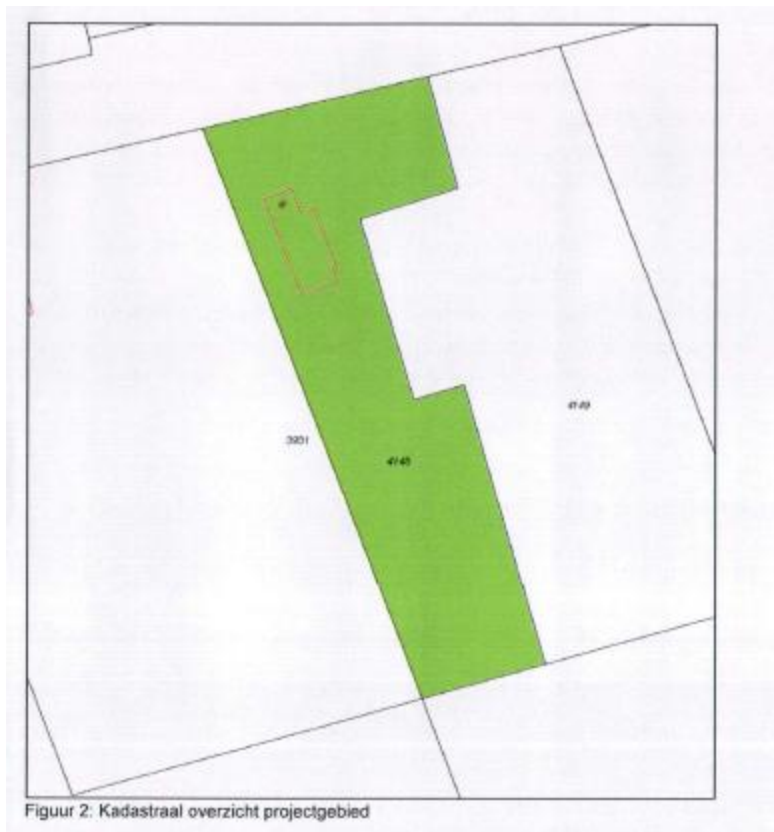
Het projectgebied is ten oosten van de kern Elsendorp gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van het projectgebied in de omgeving weer, waarbij het projectgebied uitgelicht is.



Figuur 1: Ligging projectgebied in de omgeving

Begrenzing projectgebied

Het projectgebied betreft het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4148. Het kadastrale perceel heeft een oppervlakte van 67 are en 23 centiare. Navolgend figuur geeft het kadastrale perceel weer.



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 bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie' en 'intensieve veehouderij' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied'.

Beschrijving projectgebied

2.2.2.1 Huidige situatie

Het projectgebied betreft de locatie Elsendorpseweg 99 te Elsendorp. Op de locatie is thans een intensieve veehouderij met daarbij een bedrijfswoning aanwezig. Daarnaast is er op de locatie, conform de regels van het vigerende bestemmingsplan, een recreatieve neventak aanwezig bestaande uit een minicamping met 15 staanplaatsen en een in pandige kampeerboerderij in de bedrijfswoning. Het kadastrale perceel waarop de bedrijfswoning, met daarin de kampeerboerderij, en de minicamping zijn gelegen, is in eigendom van initiatiefnemers. Het kadastrale perceel waarop de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij zijn gelegen, is in eigendom van een derde. Navolgend figuur geeft een luchtfoto van het projectgebied weer.



Figuur 3: Luchtfoto huidige situatie projectgebied

Navolgend figuur geeft een impressie van de bedrijfswoning en de minicamping.



Figuur 4: Impressie bedrijfswoning en minicamping

2.2.2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt aan de bedrijfswoning op de locatie Elsendorpseweg 99 te Elsendorp de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' toe te kennen. De onderliggende bestemming, functieaanduidingen en gebiedsaanduiding blijven gehandhaafd. In de toekomstige situatie zal aan het projectgebied dan ook de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' zijn toegekend.

Rijks- en provinciaal beleidskader

2.2.3.1 Rijksbeleid

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

Wet plattelandswoningen

Op 1 januari 2013 is de Wet plattelandswoningen in werking getreden. De Wet plattelandswoningen regelt dat:

- de bestemming van gebouwen zoals opgenomen in het bestemmingsplan bepalend is voor de mate van milieubescherming;
- plattelandswoningen kunnen worden opgenomen in het bestemmingsplan, waarmee het beschermingsniveau ten opzichte van het agrarische bedrijf wordt bepaald.

Plattelandswoningen zijn (voormalige) agrarische bedrijfswoningen (veelal in de volksmond (voormalige) boerderijwoning genoemd) die door derden (burgers) worden bewoond. De Wet Plattelandswoning maakt het mogelijk dat een voormalige agrarische bedrijfswoning bewoond mag worden door iemand die geen functionele relatie heeft met het bijbehorende agrarische bedrijf. Personen die geen functionele relatie (meer) hebben met het agrarisch bedrijf kunnen ook burgers zijn die nog nooit een functionele relatie hebben gehad met het agrarische bedrijf. De wet regelt dat deze woningen in mindere mate worden beschermd tegen milieugevolgen van het bijbehorende bedrijf. Om deze vorm van burgerbewoning toe te staan dient het bevoegde gezag deze woningen wel specifiek aanwijzen als plattelandswoning / voormalig agrarisch bedrijfswoning in het ruimtelijke plan.

Initiatiefnemers van onderhavig project, de heer en mevrouw Rühl, zijn voornemens de agrarische bedrijfswoning op de locatie Elsendorpsweg 99 te Elsendorp te bestemmen als plattelandswoning. Op 29 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te willen werken aan het bestemmen van de bedrijfswoning aan Elsendorpsweg 99 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt in subparagraaf 5.1.1 nader onderbouwd.

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden. De gemeente Gemert-Bakel werkt met één bestemmingsplanherziening per half jaar. Onderhavig initiatief kan daarin meegenomen worden.

2.2.3.2 Provinciaal beleid

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.

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 paraplu-nota, 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.

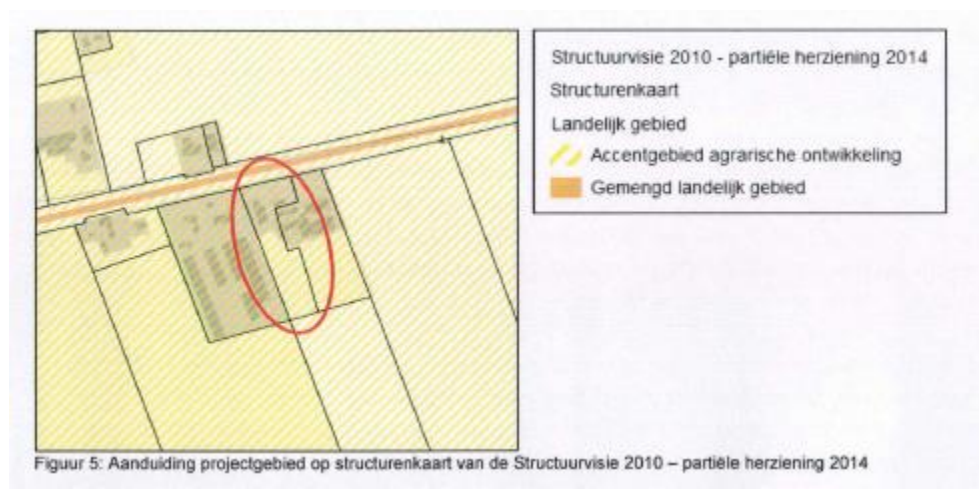
Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- 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.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 - partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Navolgend is een uitsnede van de structurenkaart van de 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014' weergegeven.



Het projectgebied is op de structurenkaart van de 'Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014' aangeduid als gelegen in een 'Accentgebied agrarische ontwikkeling'. 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.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 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 vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;

- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

In navolgend subsubparagraaf is een overzicht van de aanduidingen van het projectgebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014 weergegeven.

Aanduidingen projectgebied Verordening ruimte 2014

- Agrarische ontwikkelingen en windturbines

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het projectgebied ten aanzien van het thema 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' weer.

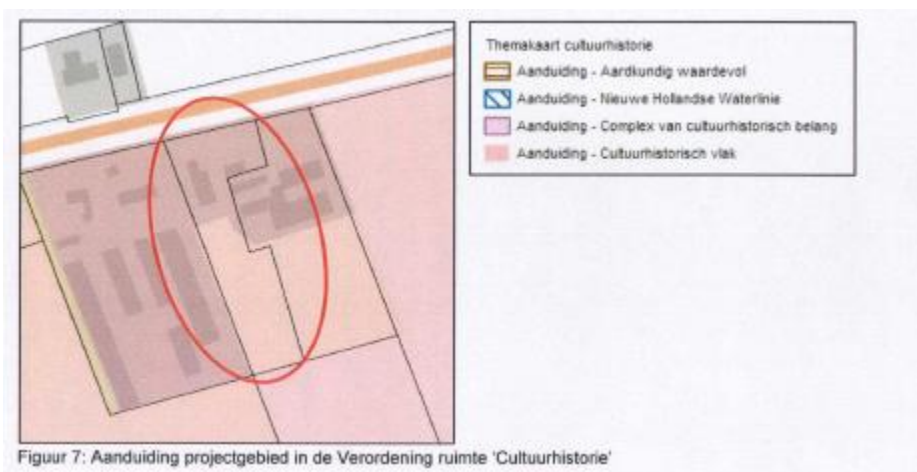


Figuur 6: Aanduiding projectgebied in de Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkelingen en windturbines'

Het projectgebied is op basis van de Verordening ruimte 2014 binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' gelegen. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten.

- Cultuurhistorie

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het projectgebied ten aanzien van het thema 'cultuurhistorie' weer.



Figuur 7: Aanduiding projectgebied in de Verordening ruimte 'Cultuurhistorie'

Het projectgebied is op basis van de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen een 'cultuurhistorisch vlak'. De cultuurhistorische vlakken welke aangegeven zijn op basis van de Verordening ruimte komen overeen met de cultuurhistorische vlakken op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Paragraaf 5.3.1 behandelt de cultuurhistorie van het projectgebied.

Regels Verordening ruimte 2014

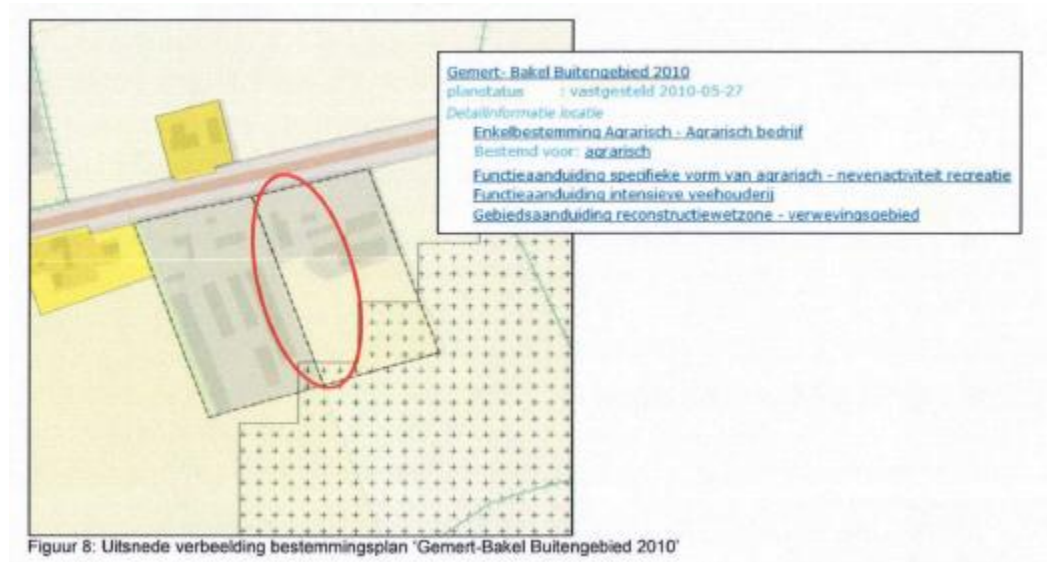
In artikel 3 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening Ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald. De beoogde ontwikkeling vindt plaats op een bestaande locatie voor de intensieve veehouderij. De ontwikkeling heeft slechts de toevoeging van een functieaanduiding tot gevolg.

De Verordening ruimte kent geen specifieke regelgeving t.a.v. plattelandswoningen.

Gemeentelijk beleid

2.2.4.1 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.



Het projectgebied is bestemd als 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - nevenactiviteit recreatie' en 'intensieve veehouderij' met daarnaast de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verweevingsgebied'.

Ter plaatse van het projectgebied is op basis van de vigerende bestemmingsplanregels de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de bijbehorende voorzieningen toegestaan. Per bestemmingsvlak mag één bedrijf worden uitgeoefend. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding 'intensieve veehouderij' is intensieve veehouderij toegestaan naast grondgebonden activiteiten. Op bestemmingsvlakken met de aanduiding recreatieve

nevenactiviteit is een recreatieve nevenactiviteit toegestaan. Ter plaatse van het projectgebied is op basis van het vigerende bestemmingsplan een gedeelte van de bedrijfswoning in gebruik als kampeerboerderij met daarnaast een minicamping met 15 staanplaatsen.

Per bestemmingsvlak met de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' is één bedrijfswoning toegestaan. In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is aangegeven dat een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf niet mag worden bewoond door een burger die niets met het bedrijf te maken heeft. Het vigerende bestemmingsplan biedt geen binnenplanse mogelijkheden voor de beoogde bewoning van de bedrijfswoning door een derde. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan benodigd.

2.2.4.2 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 Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. Het onderdeel '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 Structuurvisie+ wordt niet specifiek ingegaan op het onderwerp plattelandswoningen. Wel wordt in het onderdeel 'visie' aangegeven dat qua wonen ingespeeld zal worden op vraag en aanbod en maatschappelijke ontwikkelingen. Tevens is aangegeven het platteland leefbaar te houden. Middels het bestemmen van de bedrijfswoning als plattelandswoning wordt bijgedragen aan deze doelstellingen.

2.2.4.3 Woonvisie 2009-2015

De 'Woonvisie 2009-2015' beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. In de woonvisie zijn per kern de woonwensen weergegeven. De kern Elsendorp kent navolgende woonwensen:

- Veel plaatselijke werkgelegenheid;
- Kavels worden uitgegeven naar behoefte;
- Vraag naar grotere bouwkvavels, want zelfbouw graag in één keer goed;
- Zorgen voor doorstroming;
- Buitenlandse werknemers, overheid moet wetgeving aanpassen/mogelijk maken;
- Gemengde wijken/dorpen (mantelzorg);
- Gunstige voorwaarden voor terugkeer (bv voor studenten);
- Wonen en werken (aan huis gebonden beroepen en ambachten).

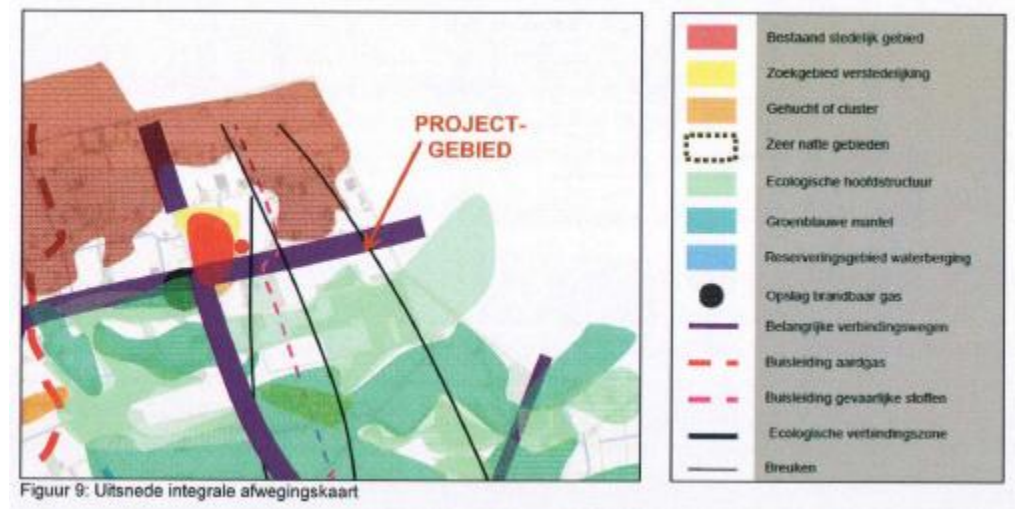
De 'Woonvisie 2009-2015' beschrijft geen specifiek beleid voor plattelandswoningen. Het bestemmen van een bedrijfswoning als plattelandswoning sluit wel aan op de algemene doelstelling van de gemeente Gemert-Bakel dat zij in wil spelen op toekomstige ontwikkelingen en wil anticiperen op knelpunten.

2.2.4.4 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 kent op deze kaart geen nadere aanduiding. Op de risico- en beperkingenkaart zijn in de omgeving van het projectgebied een 'breuklijn' en een 'belangrijke verbindingsweg' aangeduid. Op de 'landschap- en bebouwingskaart' kent het projectgebied geen nadere aanduiding. De integrale afwegingskaart geeft een verbeelding van de drie voornoemde kaarten. Navolgend is een uitsnede van de integrale afwegingskaart weergegeven.



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.

Indien er sprake zou zijn van nieuwbouw van een woning zou de ligging van het projectgebied aan een belangrijke verbindingsweg een beperking op kunnen leveren. Aangezien er geen sprake is van nieuwbouw, maar slechts het bestemmen van een agrarisch bedrijfswoning als plattelandswoning, is er geen sprake van belemmeringen op basis van het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied'.

2.2.4.5 Notitie voorwaarden Plattelandswoning Gemert-Bakel

In de raadsvergadering van 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd om onder voorwaarden positief om te gaan met de mogelijkheid om plattelandswoningen planologisch toe te staan. In de 'Notitie voorwaarden Plattelandswoning Gemert-Bakel' zijn de voorwaarden voor medewerking aan het bestemmen van agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen opgenomen. Het initiatief voor het bestemmen van de agrarische bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 te Elsendorp als plattelandswoning wordt navolgend getoetst aan de voorwaarden uit de notitie:

1. *Plattelandswoningen uitsluitend bij in werking zijnde agrarische bedrijven*
Plattelandswoningen zijn in Gemert-Bakel alleen toegestaan bij in werking zijnde agrarische bedrijven. Het agrarische bedrijf moet beschikken over de benodigde milieuvergunning c.q. omgevingsvergunning activiteit milieu of daarmee gelijk te stellen wettelijk besluit bijvoorbeeld een bedrijf dat valt onder het activiteitenbesluit en moet ook feitelijk in werking zijn.
 Op de locatie Elsendorpseweg 99 is een in werking zijnde agrarisch bedrijf aanwezig. Voor de locatie is recent nog een vergunning verkregen voor het wijzigen van de varkenshouderij in een pluimveehouderij.
2. *Plattelandswoning alleen bij agrarische bestemmingen*

Een bedrijfswoning van een agrarisch verwant, hulp- of nevenbedrijf (een bedrijf dat is gericht op het leveren van goederen en/of diensten aan agrarische bedrijven, of het bewerken, vervoeren of verhandelen van agrarische producten) komt niet in aanmerking voor plattelandswoning. Ook bedrijfswoningen bij bedrijfs- of industriebestemmingen vallen niet onder het begrip plattelandswoning.

De bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 betreft een bedrijfswoning bij een intensieve veehouderij.

3. *Het moet gaan om bestaande gevallen van voor 1 januari 2013*
Het toekennen van plattelandswoningen kan alleen bij bestaande gevallen waarin de woning reeds is afgesplitst van het agrarische bedrijf. Als peildatum wordt 1 januari 2013 gehanteerd in verband met de inwerkingtreding van de wet. De wet heeft de bedoeling om bestaande problemen op te lossen. De wet heeft niet tot doel om nieuwe situaties te creëren, zodat agrarische bedrijven en plattelandswoningen verder opgesplitst gaan worden.
Op de peildatum van 1 januari 2013 was al sprake van een afgesplitste woning. Initiatiefnemers hebben de gehele locatie (bedrijfswoning en bedrijfsgebouwen) in 1987 in eigendom verkregen. In 1994 is de bedrijfswoning afgesplitst van het agrarische bedrijf door verkoop van de bedrijfsgebouwen aan een derde.

Planoriëntatie

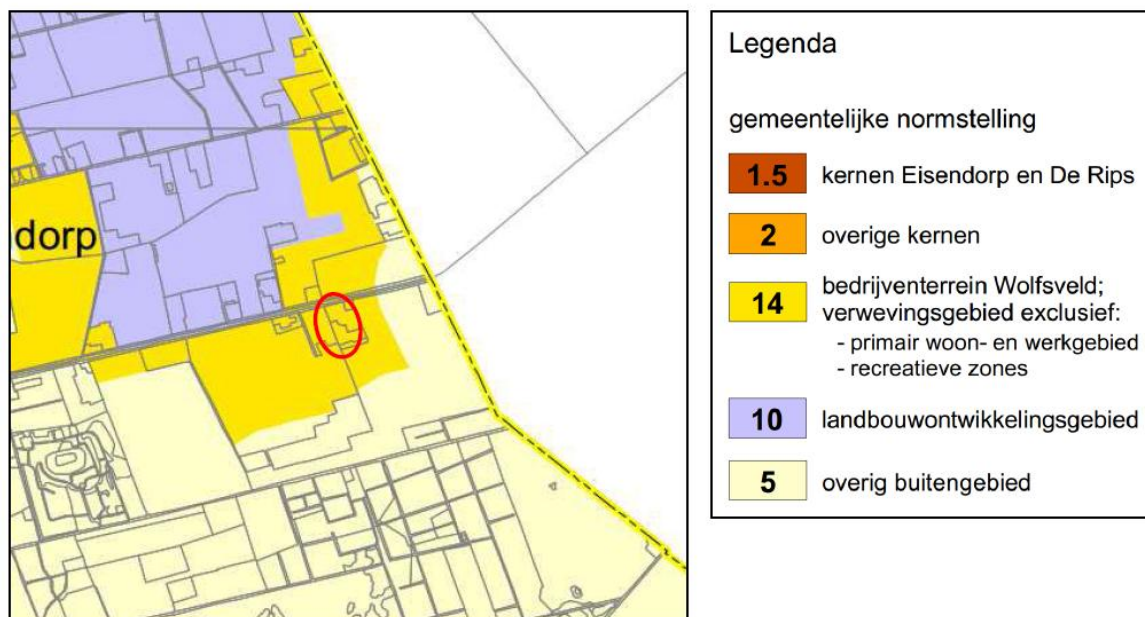
2.2.5.1 Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven 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 gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013’ vastgesteld. Op basis van deze verordening is het projectgebied in een verwevingsgebied gelegen, alwaar de norm voor de voorgrondbelasting 14 oue/m³ bedraagt. Navolgend figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert- Bakel 2013’.



Figuur 10: Uitsnede kaart behorende bij de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013’

Naast de ‘Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013’ heeft de gemeenteraad op 6 februari 2014 de ‘Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013’ vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in navolgend figuur gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveringsgebied en verweingsgebied	Bedrijventerrein, landbouwontwikkelingsgebieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Figuur 11: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit ‘Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013’

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als ‘voldoende’ of ‘goed’ dan zijn er vanuit het aspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. Uit de tabel blijkt dan ook dat voor het projectgebied een toetswaarde van 20 oue/m³ van toepassing is.

In het kader van geur wordt de plattelandswoning beoordeeld als een bestaande agrarische

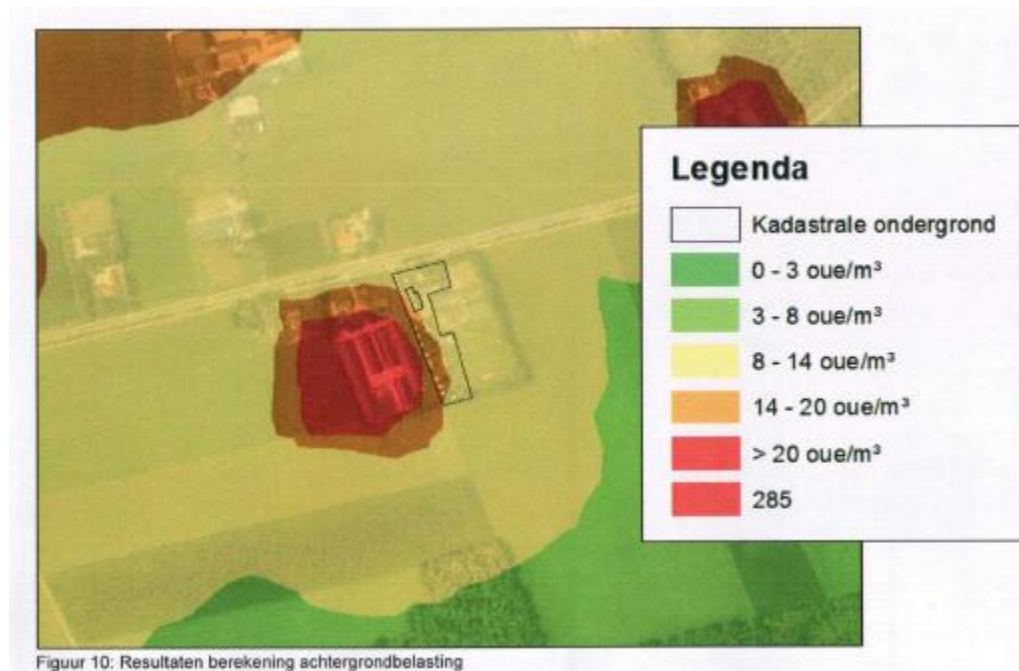
bedrijfswoning. Derhalve wordt niet getoetst aan het aspect geur welke voortkomt uit het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning gelegen is. De plattelandswoning wordt ook niet getoetst op een goed woon- en leefklimaat voor zover de hinder veroorzaakt wordt door het agrarische bedrijf waarbinnen de plattelandswoning ligt.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie (aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van projectgebied). Omgekeerd mag de herontwikkeling de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen niet belemmeren.

Woon- en leefklimaat projectgebied

Voorwaarde voor de verleende principemedewerking van het college van burgemeester en wethouders is dat voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van 2 kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven in de gemeenten Gemert-Bakel en Sint Anthonis ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven voor het programma V-Stacks gebied zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. Aangezien sprake is van een berekening van de huidige situatie is de maximaal vergunbare emissie voor de bedrijven gelijk gesteld aan de vergunde emissie in de bestaande situatie. De geuremissie van het bedrijf waartoe de plattelandswoning behoort, is op 0 gesteld. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van achtergrondbelasting weergegeven.



Figuur 10: Resultaten berekening achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting ter plaatse van de onderzoekslocatie ligt tussen de 8 oue/m³ en 20 oue/m³. Op basis van de ‘Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013’ kan de achtergrondbelasting ter plaatse geclassificeerd worden als ‘voldoende’ tot ‘goed’. Vanuit het aspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ bestaan er dan ook geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

Aangezien de beoogde plattelandswoning dezelfde bescherming geniet als ware het een bedrijfswoning, worden agrarische bedrijven in de omgeving van de plattelandswoning als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

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.

Het projectgebied is niet binnen een richtafstand van een niet-agrarisch bedrijf gelegen. Het dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijf is op een afstand van ruim 300 meter van de gevel van de bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 gelegen. Dit bedrijf betreft een categorie 2 bedrijf welke een richtafstand van 30 meter kent. De beoogde ontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering van niet-agrarische bedrijven dan ook geen bezwaar.

2.2.5.2 Akoestiek

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh niet geldt voor 30-km wegen en voor woonerven.

De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige bestemmingen gelegen in een geluidszone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). In onderhavige situatie betekent dat dat ten aanzien van de reeds bestaande woning geen akoestisch onderzoek inzake de geluidbelasting ten gevolge van wegverkeer hoeft te worden uitgevoerd.

2.2.5.3 Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

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

De veenontginningen vanaf 1900 zijn voor de maatstaven van die tijd grootschalig ingericht. Op de nattere delen van dit gebied zijn van oorsprong vooral rundveehouderijen en op de drogere delen is voornamelijk sprake van bosbouw. Dit patroon bepaalt het huidige landschap: er is sprake van zowel grootschalige open ruimten en grootschalig, gesloten bos. De percelen zijn groter dan bij de heideontginningen en de vorm is meer vierkant. De aanleg van woonkernen, bossen en laanbeplantingen hebben het oorspronkelijk open gebied verdicht. De belangrijkste structuurdragers bestaan uit de wegen met lanen en het Peelkanaal. Deze routes hebben een veelal recht verloop, net als de secundaire en tertiaire routes. Langs de oude wegen die door de Peel liepen (van west naar oost richting Oploo) zijn de jongste dorpen Elsendorp en De Rips aangelegd. Later werd de Middenpeelweg als militaire weg voor de vliegbasis aangelegd. Deze gebieden zijn primair agrarisch, grootschalig en rationeel verkaveld, open van karakter.

Navolgend figuur betreft een uitsnede van een historische kaarten ter plaatse van het projectgebied uit de periode 1890-1900. Het ontginningenlandschap is duidelijk herkenbaar op de kaart.



Figuur 11: Historische topografische kaart 1890-1900

Vanaf de periode 1930-1939 is ter plaatse van het projectgebied bebouwing zichtbaar. Navolgend figuur geeft een historische kaart uit deze periode weer.



Figuur 12: Historische topografische kaart 1930-1939

Het projectgebied is op basis van de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen een 'cultuurhistorisch vlak'. De cultuurhistorische vlakken welke aangegeven zijn op basis van de Verordening ruimte komen overeen met de cultuurhistorische vlakken op de Cultuurhistorische Waardenkaart. Het projectgebied is op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart tevens gelegen in een cultuurhistorische regio en een cultuurhistorisch landschap.

De cultuurhistorische regio betreft de regio Peelkern, welke zijn cultuurhistorische betekenis in eerste instantie ontleent aan de veenwinning. De kanalen, wijken, ontginningsdorpen en wegen met beplanting geven een beeld van de grootschalige vervening die hier vanaf 1850 heeft plaatsgevonden. In de regio ligt tevens een groot deel van de Peel-Raamstelling.

Het cultuurhistorische landschap betreft het landschap 'Landgoederenzone in de Peel'. Het landschap bestaat uit een ensemble van landgoederen. Bijzonder voor dit gebied zijn de grootschalige, jonge ontginningen waarvan de landgoederen deel uitmaken. De lange rechte lijnen worden grotendeels bepaald door laatmiddeleeuwse dorpsgrenzen. De laanbeplantingen zijn vaak monumentaal. De landgoederenzone was vroeger onderdeel van de Peel, het uitgestrekte veen-, heide- en moerasgebied dat zich van het dorp Zeeland tot diep in Limburg uitstreckte. Ten westen van de Peel lagen agrarische dorpen. De boeren uit deze dorpen gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om heideplaggen te winnen voor de potstallen en om turf te steken. Aan het eind van de negentiende eeuw werden gronden verkocht aan particulieren of aan speciaal daarvoor opgerichte ontginningsmaatschappijen. Er werden ontginningslandgoederen gesticht met voor Nederlandse begrippen enorme oppervlaktes. De heide werd omgezet in landbouwgrond en bos, voornamelijk naaldbos. Men bouwde landhuizen, boswachterswoningen en pachtboerderijen. Rond de landhuizen werden parken ingericht.

Het cultuurhistorische vlak betreft het vlak 'Jonge heideontginning de Krim'. De Krim is een jonge heideontginning met landbouwgronden, productiebossen met naaldhout en restanten heide met vennen. In ieder geval één van de vennen is een pingoruïne, een komvormige depressie met een ringwal, ontstaan in de laatste ijstijd. Het gebied is verkaveld en ontgonnen in de periode 1890-1940. Voor de ontginners is in Vossenbergh een protestantse Kerk gebouwd (1927). De naaldbossen in het gebied, Gemeentebos geheten, zijn aangeplant in het kader van de werkverschaffingsprojecten in de jaren '30 van de twintigste eeuw. De percelering is vrij regelmatig blokvormig. Enkele rechte wegen doorkruisen het gebied. Aan de zuidkant ligt de Grensweg, de historische grens tussen Gemert en Bakel, die is vastgesteld in 1544.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van het projectgebied geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. De ontwikkeling heeft dan ook geen invloed op de cultuurhistorische verschijningsvorm van het projectgebied of de omgeving.

Archeologie

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.

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.

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 13: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het projectgebied is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart aangeduid als gelegen in een 'Categorie 5 Gebied met middelhoge verwachting' en een 'Categorie 6 Gebied met lage verwachting'.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van het projectgebied geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Archeologisch onderzoek is dan ook niet vereist.

2.2.5.4 Bodem

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van het projectgebied geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. In het kader van de beoogde herontwikkeling is nader onderzoek naar de bodemkwaliteit ter plaatse dan ook niet noodzakelijk.

2.2.5.5 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 betekenende 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 betekenende 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 geen nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

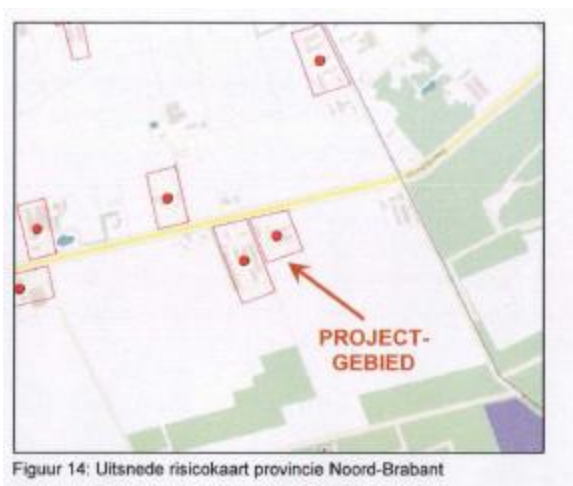
2.2.5.6 Externe veiligheid

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.

Bedrijven

Het projectgebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant aangewezen als gelegen in een risicogebied met betrekking tot de externe veiligheid van het ter plaatse aanwezige intensieve veehouderijbedrijf. In navolgende figuur is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven.



Het aanwezige risico binnen het projectgebied betreft de aanwezigheid van een bovengrondse propaantank met een inhoud van 8 m³. De bedrijfswoning wordt door het bestemmen van de woning als plattelandswoning nog steeds beoordeeld als ware het een agrarische bedrijfswoning. Aanwezige risico-objecten en -gebieden zijn dan ook niet belemmerend voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling heeft omgekeerd ook geen belemmerende invloed op de reeds aanwezige risico's.

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. Het projectgebied is aan de N272 gelegen, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaats kan 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.

De bedrijfswoning wordt door het bestemmen van de woning als plattelandswoning nog steeds beoordeeld als ware het een agrarische bedrijfswoning. Het vervoer van gevaarlijke stoffen is dan ook niet belemmerend voor de beoogde ontwikkeling. De ontwikkeling heeft omgekeerd ook geen belemmerende invloed op het bestaande vervoer van gevaarlijke stoffen, anders dan de bedrijfswoning zou hebben.

2.2.5.7 Flora fauna

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. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt ter plaatse van het projectgebied geen bebouwing toegevoegd dan wel gesloopt. Ook zal de functie van de bedrijfswoning door het aanwijzen als plattelandswoning niet wijzigen. Nader onderzoek in het kader van flora en fauna is dan ook niet vereist.

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. De geplande ontwikkeling in het projectgebied zal derhalve geen effecten hebben op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen.

2.2.5.8 Water

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.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vinden er geen wijzigingen plaats in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse. Het inzichtelijk maken van de mogelijke negatieve gevolgen van de ontwikkeling middels een watertoets is dan ook niet aan de orde.

Afweging en conclusie

Initiatiefnemers van onderhavig project, de heer en mevrouw Rühl, zijn voornemens op de locatie Elsendorpseweg 99 te Elsendorp de bedrijfswoning op de betreffende locatie te bestemmen als plattelandswoning. Op 29 april 2014 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe mee te willen werken aan het bestemmen van de bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 als plattelandswoning, mits voldoende onderbouwd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is onderbouwd dat ter plaatse sprake is van een 'matig' tot 'redelijk goed' woon- en leefklimaat. Ter plaatse is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

In de raadsvergadering van 13 maart 2014 heeft de gemeenteraad ingestemd om onder voorwaarden positief om te gaan met de mogelijkheid om plattelandswoningen planologisch toe te staan. In de 'Notitie voorwaarden Plattelandswoning Gemert-Bakel' zijn de voorwaarden voor medewerking aan het bestemmen van agrarische bedrijfswoningen als plattelandswoningen opgenomen. In onderhavige ruimtelijke onderbouwing is het initiatief voor het bestemmen van de bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 als plattelandswoning getoetst aan de voorwaarden uit de notitie. Uit deze toetsing blijkt dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan de gestelde voorwaarden door de gemeenteraad.

Het initiatief voor het bestemmen van de bedrijfswoning aan Elsendorpseweg 99 te Elsendorp als plattelandswoning voldoet aan de gestelde voorwaarden voor medewerking aan dit initiatief.

2.3 Ven 4a in Bakel

Inleiding

2.3.1.1. Algemeen

De heer M.P.K.H. van Otterdijk (hierna: de initiatiefnemer) is voornemens de bedrijfsactiviteiten op de locatie Ven 4a te Bakel (hierna: het plangebied) te legaliseren. De locatie, bestemd als “Wonen”, wordt reeds lange tijd gebruikt ten behoeve van een schoonheidssalon en daarnaast opslag en reparatiewerkzaamheden, en is nooit positief bestemd. Voor de activiteiten die in het verleden hebben plaatsgevonden is een vergunning verleend; er is dan ook sprake van bestaande rechten. Beide activiteiten zijn per abuis nooit planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarmee is er sprake van een overgangsrechtelijke situatie, welke de gemeenteraad niet tweemaal onder het overgangsrecht kunnen laten vallen. Het bestemmen van deze overgangsrechtelijke situatie is daarmee een noodzakelijke planologische maatregel.

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad. De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van dit bestemmingsplan. Het vigerende bestemmingsplan maakt bedrijven en beroepen aan huis tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² mogelijk. Omdat in de onderliggende plan deze maatvoering wordt overschreden, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt indien de aanduidingen “bedrijf aan huis” en “beroep aan huis” worden toegevoegd aan de bestemming Wonen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

De initiatiefnemer heeft een verzoek ingediend bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel voor het wijzigen van de bestemming van het plangebied. De gemeente heeft besloten onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan dit voornemen middels een bestemmingsplanprocedure.

2.3.1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel op circa 870 meter ten noordoosten van de kern Bakel, en staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie U, nummer 234.

Aan de noord- en westzijde grenst het plangebied direct aan de Golfbaan Stippelberg. Aan de oostzijde van de locatie bevindt zich een burgerwoning (adres Ven 4). De locatie wordt in het zuiden begrensd door de weg Ven.

De omgeving is overwegend agrarisch van karakter met enkele burgerwoningen en een groot recreatiegebied. De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied in de ruimere omgeving



Figuur 3: Ligging plangebied

2.3.1.3. Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan maakt de planologische inpassing mogelijk door de aanduidingen “bedrijf aan huis” en “beroep aan huis” toe te voegen aan de bestemming Wonen op Ven 4a in Bakel.

Het bestemmingsplan biedt de benodigde juridische basis voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

Planbeschrijving

2.3.2.1. Bestaande situatie

De initiatiefnemer heeft in november 2003 de locatie Ven 4a te Bakel aangekocht. Op de locatie die bestemd is als “Wonen” is vanaf 1985 tot 5-6 jaar na aankoop van de locatie door de initiatiefnemer in 2001, een onderhouds- en reparatiebedrijf voor crossmotoren aanwezig geweest. Deze activiteiten zijn door de gemeente Gemert-Bakel vergund; er is derhalve sprake van een bestaand recht.

Echter, de activiteiten zijn nooit planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan; daarmee is er sprake van een planologische strijdigheid.

De huidige activiteiten binnen het plangebied betreffen:

- Gebruik van loods ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden voor de onderneming “A-Lift” en (statische) opslag (oppervlakte circa 500 m²);
- Gebruik van het bijgebouw bij de woning ten behoeve van schoonheidssalon “Cosmétique Azuré”. Daarnaast wordt een binnenzwembad in het bijgebouw beperkt verhuurd aan derden (maximaal 10 personen per week, voor een totale duur van 2,5 à 4,5 uur per week).

Bovenstaande activiteiten zijn nooit positief bestemd in de opeenvolgende bestemmingsplannen buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel. Vergeleken met de eerdere vergunde activiteiten zijn de huidige activiteiten gelijk al dan niet lichter van aard.

Onderstaande figuur toont de bestaande situatie binnen het plangebied.



Figuur 4: Ligging perceel Ven 4a

Bij aankoop van de locatie in 2003 betrof de bestemming de locatie “Wonen. Vanaf 1985 is een onderhouds- en reparatiebedrijf voor crossmotoren vergund. Omdat deze activiteiten eerder aan de vorige eigenaar is vergund, is er derhalve sprake van een bestaand recht. De vergunning is immers locatie gebonden en niet persoonsgebonden.

De schoonheidssalon betrof een vergunningsvrije activiteit onder het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 1998 “Het is Best Buiten”.

In november 2003 is deze activiteit dan ook vergunningsvrij gestart, maar in 2006 per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan. Vanaf het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is voor dergelijke activiteiten echter gekozen om vergunningsstelsel “aan huis gebonden beroep” te introduceren in plaats van deze activiteiten vergunningsvrij te laten.

Beide activiteiten zijn per abuis nooit planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan. Daarmee is er sprake van een overgangsrechtelijke situatie, welke de gemeenteraad niet tweemaal onder het overgangsrecht kunnen laten vallen. Het bestemmen van deze overgangsrechtelijke situatie is daarmee een noodzakelijke planologische maatregel. De rechten uit vergunningen en vergunningsvrije activiteiten zijn opgenomen in het onderstaande overzicht.

Overgangsrecht

Bestemmingsplan Buitengebied 1982

Voor de locatie gold de bestemming agrarisch loonwerkbedrijf.

Het bestemmingsplan Buitengebied 1998 “Het is best buiten”

Het bestemmingsplan Buitengebied 1998 “Het is best buiten” is op 21 december 1998 vastgesteld door de gemeenteraad. Op 28 september 1999 heeft GS haar goedkeuring gegeven aan het bestemmingsplan GS (besluit BG 601299). Het bestemmingsplan is 6 weken na de beroepstermijn in werking getreden te weten op 28 december 1999. Deze data

zijn van belang in het kader van het overgangsrecht, in relatie tot de verleende bouwvergunningen en milieubeschikkingen. De bestemming in dit bestemmingsplan is burgerwoning.

Het bestemmingsplan buitengebied 2006

Onder het bestemmingsplan buitengebied 2006 zijn er geen nieuwe vergunningen verleend. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2006 had de locatie de bestemming burgerwoning. Wel is dit bestemmingsplan van belang met betrekking tot het overgangsrecht.

Het bestemmingsplan buitengebied 2010

Onder het bestemmingsplan buitengebied 2010 zijn er geen nieuwe vergunningen verleend. Ook in het bestemmingsplan Buitengebied 2010 had de locatie de bestemming burgerwoning. Wel is dit bestemmingsplan van belang met betrekking tot het overgangsrecht.

Milieu meldingen/vergunningen

Op 19 april 2000 is er een melding milieu ingediend door de Van de Ven BV voor een herstelinrichting motorvoertuigen, Type B sbi 68.3.1 (oud) fietsen, bromfietsen en motorfietsen reparatie.

Op 1 januari 2008 is de melding van rechtswege overgegaan in BARIM als B-inrichting.

Bouwvergunningen en daaruit voortvloeiende rechten

11 maart 1971: bouw voor opslagruimte landbouwmachines, onder de bestemming agrarisch loonwerkbedrijf. Uit deze vergunning zijn geen rechten in het kader van het huidige gebruik naar voren gekomen.

27 februari 1997 wijziging opslagloods. Deze conform het bestemmingsplan 1982 verleend. Hierin zijn geen nieuwe bestemmingen opgenomen die andere functies doen vermoeden. Op 21 februari 1997 is milieu advies gevraagd in het kader van deze vergunning. Gebruik was toen nog conform de bestemming. Uit deze vergunning zijn geen rechten in het kader van het huidige gebruik naar voren gekomen.

29 juni 2000 bouwvergunning voor het uitbreiden van een bedrijfsruimte. De vergunning is ingekomen op 22 juli 1999 en verleend op 29 juni 2000 op basis van vrijstelling met artikel 30 lid A2. Dit betreft een overgangsregeling om 10% meer te mogen bouwen op basis van het overgangsrecht. De vergunning is pas op 29 juni 2000 vergund omdat het bestemmingsplan nog niet eerder in werking was getreden, zie 28 december 1999, na afloop beroepstermijn.

In de vergunning van 29 juni 2000 is opgenomen: kantine, werkplaats, magazijn, magazijn/opslag, testruimte, werkplaats en opslag. Deze vergunning is verleend onder de werking van het bestemmingsplan buitengebied 1998, te weten de bestemming burgerwoning.

Dit gebruik betreft (legaal) herstelinrichting motorvoertuigen vanaf 19 april 2000, toen de milieumelding is gedaan onder het overgangsrecht. Dit omdat de basis bestemming burgerwoning was en de loods reeds te groot was en niet passend was qua functie binnen de bestemming burgerwoning.

Uit deze vergunning en de melding is wel ondubbelzinnig af te leiden dat zowel milieukundig als bouwkundig de functie vergund is als motorherstelbedrijf. Dit lijkt ook zo bedoeld te zijn en was ook mogelijk omdat in artikel 30 A2 staat dat de aard van de bestemming niet mag worden vergroot. Hiervan is dan ook sprake, nu een loonwerkbedrijf te zien is als een

zwaardere activiteit in ruimtelijk opzicht dan het herstelbedrijf. Het betreft wel een vergunning en activiteit onder het overgangsrecht onder de bestemming burgerwoning. Er zijn rechten opgebouwd in het kader van het overgangsrecht voor 1 bedrijf, te weten herstel, reparatiebedrijf.

Nadat het bestemmingsplan in 1998 is omgezet naar de burger bestemming mocht onder het overgangsrecht het legale gebruik (opslag voor loonwerkbedrijf) worden voortgezet. De vergunning en het gebruik kan worden voortgezet onder het overgangsrecht. Er zijn rechten opgebouwd. Dit geldt voor het bestemmingsplan 2006 en 2010. Het meerdere malen onder het overgangsrecht brengen van activiteiten is juridisch ongewenst. De opgebouwde rechten worden opgenomen in het bestemmingsplan.

Schoonheidssalon

Vergunningsvrij overgangsrecht

In de briefwisseling met kenmerk B&M/HN/02.4291 d.d. 20 september 2002 is nadrukkelijk aangegeven dat men moet voldoen aan de voorwaarden van het bestemmingsplan. Onder deze voorwaarden is de activiteit vergunningsvrij.

Gebruiksregeling uit bestemmingsplan 1998

Onder het verboden gebruik van de bouwwerken, als bedoeld in artikel 4, wordt in ieder geval

begrepen het gebruik:

1. voor bewoning, voor zover het een vrijstaand bijgebouw betreft;
2. voor de uitoefening van enige tak van handels-, detailhandels- en bedrijfsdoeleinden, met uitzondering van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep, mits:
 - a. de belangen van bestaande functies in de omgeving niet worden geschaad;
 - b. geen onevenredige verkeersaantrekkende plaats vindt;
 - c. het vloeroppervlak dat hiervoor gebruikt wordt niet meer bedraagt dan 75 m²;
 - d. de activiteit niet vergunningsplichtig is ingevolge de Wet Milieubeheer;
 - e. geen detailhandel plaats vindt, met uitzondering van beperkte detailhandel in verband met het aan huis gebonden beroep;
 - f. op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

In het bestemmingsplan buitengebied 2006 is hieraan een ontheffing gekoppeld. Dit is ook het geval in het bestemmingsplan van 2010.

2.3.2.2. Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het reeds bestaande gebruik van de gebouwen ten behoeve van bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken door de aanduidingen “bedrijf aan huis” en “beroep aan huis” toe te voegen aan de bestemming Wonen.

De initiatiefnemer wil enerzijds het gebruik van de loods ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden en (statische) opslag legaliseren en positief bestemmen middels een herziening van het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”. Dit betreft een bedrijf aan huis. De activiteiten omtrent het binnenzwembad worden gestaakt.

Ten aanzien van de schoonheidssalon is reeds in 2002 door de toenmalige eigenaar van de locatie Ven 4a door de gemeente besloten deze activiteit te definiëren en mogelijk te maken als “aan huis gebonden beroep”. Dit was in het oude bestemmingsplan een vergunningsvrije activiteit. Hiertoe zijn de volgende voorwaarden gesteld (in cursief wordt aangegeven of aan de voorwaarden wordt voldaan):

- Een maximale oppervlakte van 75 m² mag worden gebruikt.

De activiteiten vinden plaats binnen een oppervlakte tot maximaal 75 m² binnen de bestaande bedrijfswoning.

- De activiteit is niet vergunningplichtig ingevolge de Wet milieubeheer;
Er vinden geen Wm-vergunningplichtige activiteiten plaats.
- Er vindt geen extra parkeer- en verkeersbelasting plaats;
Extra parkeer- en verkeersbelasting vindt niet plaats (maximaal 40 verkeersbewegingen per week).
- Detailhandel is van ondergeschikt belang;
Er vindt ondergeschikte detailhandel plaats.
- De belanghebbenden van bestaande functies in de omgeving worden niet geschaad.
De beroepsactiviteit aan huis heeft geen negatieve invloeden op de bestaande functies in de omgeving en blijft beperkt tot een minimale verkeersaantrekkende werking (maximaal 40 verkeersbewegingen per week).

Voldaan wordt aan bovenstaande voorwaarden. Het gaat hier om een bestaand recht en wordt derhalve buiten dit bestemmingsplan gelaten.

Binnen het plangebied gelden de regels uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

De volgende figuur geeft een impressie van de beoogde situatie (zie ook bijlage 1).



Figuur 5: Situatieschets beoogde situatie

Beleidskader

2.3.3.1. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant 2010 – partiële herziening 2014

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

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben op 2 juli 2013 het ontwerp van de “Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014” en op 7 februari 2014 de definitieve visie vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie in werking getreden.

De herziening vindt zijn grondslag in de nieuwe koers die de provincie is ingeslagen met de vaststelling van de “Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” en de daarop gebaseerde besluitvorming. Na een op zich succesvolle aanpak van de reconstructie en het Programma Landelijk gebied bestond er behoefte aan een nieuwe aanpak met andere invalshoeken en accenten.

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

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

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

- Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
- Ruimte voor agrarische ontwikkeling;
- Versterking van het landschap.

Het plangebied is gelegen in “groenblauwe mantel” (zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede kaart “Structurenkaart” Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 Noord-Brabant

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave.

Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap.

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

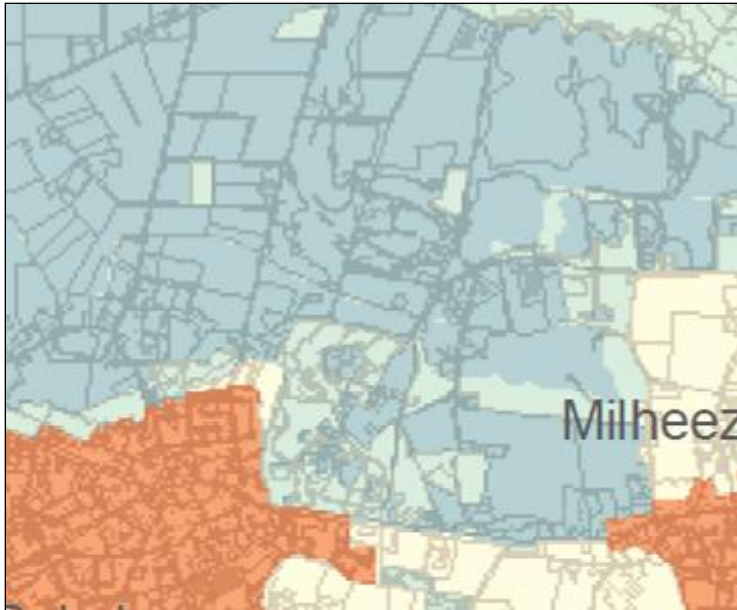
Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de verordening in werking getreden. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, die tegelijk met de nieuwe Verordening ruimte is vastgesteld.

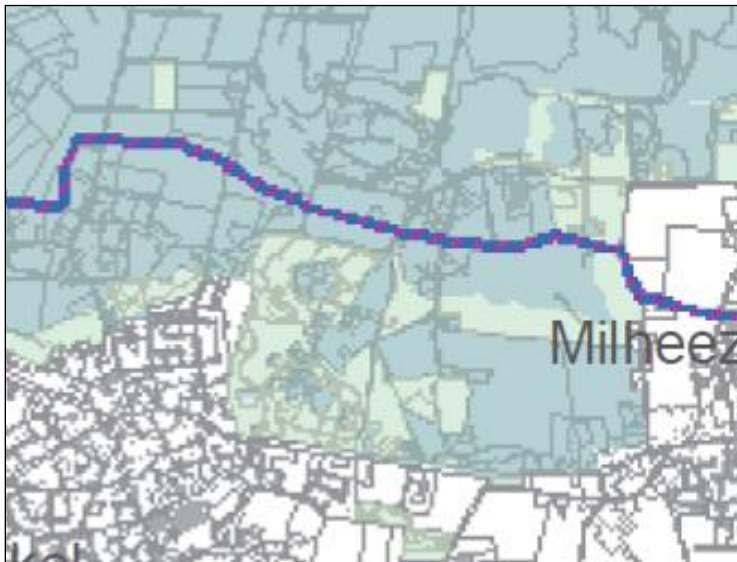
De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “groenblauwe mantel” (zie figuur 7).



Figuur 7: Uitsnede kaart “Structurenkaart” Verordening ruimte 2014



Figuur 8: Uitsnede kaart “Natuur en landschap” Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft een aantal regels ten aanzien van wonen en niet-agrarische ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel.

- Regels voor wonen

Ten behoeve van wonen is artikel 6.7 Verordening ruimte 2014 van toepassing:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze

verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning.
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
- a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Bovenstaand artikel heeft geen invloed op het onderliggende planvoornemen omdat het plan niets wijzigt aan de woning.

- Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

In artikel 6.10 binnen de Verordening ruimte 2014 zijn regels opgesteld voor “Niet-agrarische ruimtelijke functies” binnen de groenblauwe mantel. Per regel wordt in cursief aangegeven hoe onderhavige ontwikkeling erbinnen past.

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 6.7 tot en met 6.9 mits:

a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;

De totale omvang van het bestemmingsvlak bedraagt 2.800 m².

b. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de

onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;

Een positieve bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied kan worden gerealiseerd door middel van een inrichtingsplan (zie bijlage 1). Hierin is aangegeven dat minimaal 20% van het bouwvlak wordt aangewend voor beplanting.

c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Er is geen sprake van overtollige bebouwing: alle bebouwing die zich op het perceel bevindt wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten en de bedrijfswoning (met daarin de beroepsactiviteiten aan huis).

d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

De bedrijfsactiviteiten (voornamelijk statische opslag) vallen onder de bedrijfscategorie 2.

e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;

Er is geen sprake van een tweetal zelfstandige bedrijven.

f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie.

g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er is geen sprake van een zelfstandige detailhandelsvoorziening.

h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m²;

De ruimtelijke ontwikkeling betreft een functieverandering. De huidige bedrijfsactiviteiten passen binnen de bestaande bebouwing. Bij eventuele uitbreiding zal de ontwikkeling de toegestane omvang van 5.000 m² op langere termijn niet over schrijden. Hiertoe is overigens geen ruimte; het plangebied is volledig ingesloten tussen andere functies (golfbaan Stippelberg, burgerwoning Ven 4 en de weg Ven).

i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Het betreft geen grootschalige ontwikkeling.

Onderhavig initiatief voldoet aan de provinciale regels zoals gesteld in de Verordening ruimte 2014.

2.3.3.2. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

Het plangebied is gelegen binnen de zone (her)ontwikkelen recreatief gebied (zie figuur 9). Dit betreft een gebied waar recreatieve ontwikkelingen voorrang krijgen. De gemeente spant zich in de toename van mensen en activiteiten ruimtelijk, maatschappelijk en economisch in te passen.



Figuur 9: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt dat voor grootschalige bedrijven plaats dient te worden gezocht op de daartoe aangewezen bedrijventerreinen bij de kernen. Voor alle woonkernen geldt dat er terreinen zijn voor bedrijvigheid, afgestemd op de aard van de woonkern. Ondernemers wordt echter wel ruimte geboden om nabij de woon- en leefplek te ondernemen.

Onderhavige ontwikkeling, waar de bedrijvigheid nabij de woon- en leefplek plaatsvindt en niet grootschalig is, past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming “Wonen”(zie figuur 10).



Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft en per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Verder zijn voorzieningen ten behoeve van waterberging en – infiltratie toegestaan.

Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen “luchtvaartverkeerszone – ihcs” en “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur” van toepassing. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 0,28 hectare.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Binnen de bestemming “Wonen” is slechts een aan huis gebonden beroep of bedrijf mogelijk tot een maximale oppervlakte 100 m². Conform het VAB-beleid van de gemeente Gemert-Bakel zou een tweetal bedrijfsactiviteiten van 100 m² worden toegestaan, in totaal 200 m².

Aangezien de activiteiten plaatsvinden op een oppervlakte van circa 500 m² en deze oppervlakte benodigd is, kan niet van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt. De ontwikkeling kan mogelijk worden gemaakt door de aanduidingen “bedrijf aan huis” en “beroep aan huis” toe te voegen aan de bestemming Wonen. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Door middel van een herziening van dit bestemmingsplan wordt onderhavige ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Het college heeft het principeverzoek van de initiatiefnemer getoetst aan de voorwaarden die de gemeente aan bestemmingsplanherzieningen stelt:

1. Het plan moet voldoen aan een goede ruimtelijke ordening.
Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van provinciaal en gemeentelijk beleid.
2. De belangen van derden en de waarden van aangrenzende bestemmingen mogen niet onevenredig worden geschaad. De privacy van de aangrenzende woningen en tuinen moet voldoende gewaarborgd zijn.
Er worden geen belangen van derden geschaad. Ten aanzien van de huidige situatie vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats. Rondom de bestaande bebouwing

wordt beplanting opgericht waarmee vanuit privacyoogpunt het zicht op de bebouwing wordt onttrokken. Het daadwerkelijk aanbrengen van de beplanting wordt gewaarborgd in de regels van het bestemmingsplan en een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

3. Een goed woonmilieu moet worden gegarandeerd.
In hoofdstuk 5 wordt verantwoord dat ten aanzien van bodem, water, geluid, fijn stof en externe veiligheid sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.
4. De parkeerbalans in de directe woonomgeving mag niet onevenredig nadelig worden of kunnen worden beïnvloed. Parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein en moet voldoen aan de parkeernorm.
Parkeren vindt op eigen terrein plaats; in het plangebied wordt voldoende parkeergelegenheid gecreëerd (zie paragraaf 4.5).
5. Aan het stedenbouwkundige beeld en aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.
De beoogde ontwikkeling wordt volgens de richtlijnen in het beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel gerealiseerd.
6. Eventueel in de directe omgeving aanwezige bedrijven mogen niet onevenredig in hun functioneren worden beperkt.
De in de omgeving aanwezige bedrijven worden niet belemmerd in hun ontwikkelingen. Dit wordt in de verschillende paragrafen van hoofdstuk 5 onderbouwd.

Door de toevoeging van de aanduidingen beroep aan huis en bedrijf aan huis worden de volgende activiteiten gelegaliseerd:

- Gebruik van loods ten behoeve van onderhoudswerkzaamheden voor de onderneming “A-Lift” en (statische) opslag (oppervlakte circa 500 m²);
- Gebruik van het bijgebouw bij de woning ten behoeve van schoonheidssalon “Cosmétique Azuré”.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden die de gemeente stelt.

Ruimtelijke aspecten

2.3.4.1. Natuur

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

- Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met

belangrijke aanwezigheid en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen.

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 150 meter tot een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur (zie figuur 11). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 11: Ecologische hoofdstructuur omgeving plangebied

2.3.4.2. Flora en Fauna

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

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

Eventuele schade aan deze planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

De toevoeging van de aanduidingen “bedrijf aan huis” en “beroep aan huis” aan de bestemming Wonen brengt geen tijdelijke verstoring van de directe omgeving met zich mee, aangezien de bedrijfsactiviteiten in de bestaande bebouwing plaatsvinden en geen bebouwing wordt opgericht. Van permanente verstoring door menselijke activiteiten, zoals licht en geluid, is geen sprake.

In relatie tot de Flora- en Faunawet kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

- Het plangebied is gelegen binnen de groenblauwe mantel waar plaats is voor de ontwikkeling van natuur- en water. De naaste omgeving van het plangebied heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het vigerende bestemmingsplan die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven;
- De bedrijfsactiviteiten vinden in de bestaande bebouwing plaats. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en geen bebouwing gesloopt. Eventueel aanwezige soorten worden dan ook niet aangetast c.q. bedreigd;

- Door middel van een door de gemeente goedgekeurd erfbeplantingsplan incl. een beplantingsplan wordt landschappelijk inpassing van de locatie gegarandeerd. De dient aan te sluiten bij de bestaande structuren en gebiedssoorten ten behoeve van de realisatie van een aantrekkelijkere leefomgeving voor voorkomende soorten. De aanleg en instandhouding is gewaarborgd door middel van een voorwaardelijke bepaling in de planregels. Op de locatie wordt niet gebouwd.

De geplande activiteiten leiden niet tot overtredingen van de Flora- en Faunawet. De ontwikkeling heeft geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten; er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats.

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

2.3.4.3. Landschappelijke inpassing

Op basis van de Verordening ruimte 2014 dient binnen de groenblauwe mantel een niet-agrarische ontwikkeling gepaard te gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

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

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

Het plangebied ligt in het “occupatiegebied” (zie figuur 12).



Figuur 12: Ligging plangebied Beeldkwaliteitplan landelijk gebied Gemert-Bakel

Het occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. 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 kampongtingingen.

Het gebied heeft een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies.

In het occupatiegebied wordt gestreefd naar versterking van de ruimtelijke afwisseling van het oorspronkelijke en nog herkenbare kampen- en essenlandschap. Voor de oude akkers (essen) geldt dat deze als ruimtelijke eenheid herkenbaar moet blijven. Dit betekent concreet een open akker met bebouwing en beplanting langs de randen. Voor de overige gebieden in het gebied dat ontstaan is door de kampongtingingen is het streven gericht op het herstellen en versterken van de beslotenheid van het landschap. De bebouwing wordt gekoppeld aan de weg en de kavelgrens- en erfbeplantingen moeten worden gehandhaafd en versterkt. Op landschapsniveau wordt gezocht naar versterking van het mozaïekpatroon dat het kampenlandschap zo kenmerkt en waarbij zelden rechte hoeken zijn.

Rondom de oude akkers kunnen de perceelsranden versterkt worden door behoud en ontwikkeling van houtwallen en doornstruiken.

Bij de ontwikkeling van gebiedseigen soorten bosjes, struwelen en houtsingels worden ook de biotopen van het occupatiegebied hersteld en versterkt. Gestreefd wordt naar een biotoop van bomen en struiken die een droge en voedselrijke bodem nodig hebben.

Op kavelniveau moet aansluiting gezocht worden bij het bestaande karakter van de omgeving; mozaïekpatroon met besloten karakter van het kampenlandschap of open karakter van de oude akkers. De inrichting van het erf vertoont overeenkomst met die van de bebouwingscomplexen in het beekdalgebied.

Op het erf dient de beplanting bij de kavel- en biotoopstructuur van het occupatiegebied aan te sluiten. Dat betekent dat er onderscheid gemaakt moet worden tussen de voorkant en de achterkant van het erf. Hierbij zijn hagen, een boomgaard, een moestuin, een pluktuin, een bleekveld (grasveld) hakhoutsingel of -bosjes bruikbare elementen. Op de perceelsgrens staan houtwallen in combinatie met een droog valleitje dat mede functioneert voor de waterinfiltratie in het kader van waterneutraal bouwen.

Voor wat betreft toe te passen soorten dient te worden gedacht aan Eik, Beuk, Walnoot, Paardekastanje, Tamme kastanje, Linde, meidoornhagen, alle hoogstamfruitsoorten.

Een positieve bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied wordt gerealiseerd door middel van een inrichtingsplan. Hierin is opgenomen dat minimaal 20% van de oppervlakte van het bouwvlak wordt ingericht met beplanting (zie bijlage 1).

2.3.4.4. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevol gebied Peelkern (zie figuur 13). De Peelkern is een grootschalig en primair landbouw gebied. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebouwingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie.



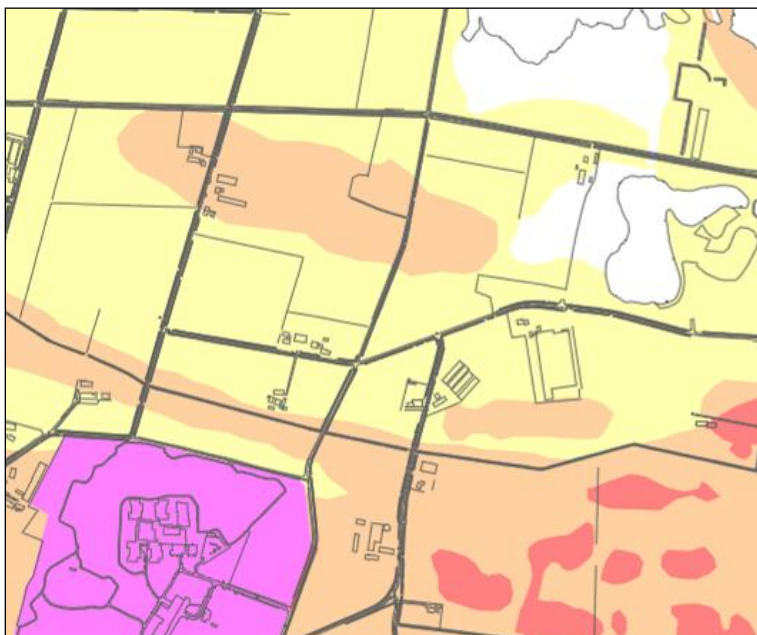
Figuur 13: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 provincie Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling betreft een functieverandering waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De ontwikkeling heeft derhalve geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De inrichting is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 14).



Figuur 14: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Gezien deze lage verwachtingswaarde is een verkennend onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Indien tijdens de werkzaamheden toch gestuit wordt op archeologische waardevolle vondsten, dient hiervan melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag.

2.3.4.5 Parkeren en ontsluiting

Parkeren

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

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt op basis van de Parkeerbeleidsnota berekend. Aangezien het gaat om een functieverandering van bestaande bebouwing, wordt parkeerbehoefte van de nieuwe functie verminderd met de parkeerbehoefte van de oude functie.

Het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel wordt conform de CROW-publicatie als “niet stedelijk” beschouwd. Verder wordt met maximale kencijfers gerekend. Voor het buitengebied geldt de stedelijke zone “rest bebouwde kom”.

In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van het aantal parkeerplaatsen.

Tabel 1: Berekening aantal parkeerplaatsen op basis van CROW-publicatie

Functies	Parkeernorm ASVV 2012	Bestaande functie “Wonen” (1 woning)	Nieuwe functie (1 woning en 500 m2 bvo)
Woning midden	2,2 pp per woning	2	2,2
Arbeids-/bezoekersextensieve bedrijven (bv. loods, opslag en transportbedrijf)	1,3 pp per 100 m2 bvo	-	6,5
Schoonheidssalon	1,0 per kamer		1
Totaal		2	9,7

In de nieuwe situatie dienen 10 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Op het perceel is voldoende erfverharding aangelegd waarmee aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan. De parkeerplaatsen zijn reeds bestaand aanwezig. Daarnaast ligt het in de rede dat dubbelgebruik mogelijk is. Het bedrijf zal in de avonduren minder parkeerdruk nodig hebben. In deze uren zal de schoonheidssalon juist meer gebruikt worden.

Ontsluiting

Het plangebied wordt direct ontsloten door de weg Ven. Het verkeer dat zich op deze weg bevindt is grotendeels bestemmingsverkeer en in de weekenden recreatieverkeer (o.a. motoren). Het aantal verkeersbewegingen neemt door onderhavige ontwikkeling naar verwachting niet proportioneel toe. De verkeersintensiteit op de wegen in de omgeving neemt hierdoor niet significant toe.

Milieuaspecten

2.3.5.1. Bodem

- Wettelijke basis

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

- Aanleiding en doel

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

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

- Huidige situatie en toekomstige situatie

In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt voor bedrijfsactiviteiten. Ten opzichte van de huidige situatie vinden geen wijzigingen plaats van de activiteiten.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.3.5.2. Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 15).



Figuur 15: Uitsnede kaart "Water" Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

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

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

2.3.5.3. Geurhinder

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

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

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

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

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

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgondbelasting)

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

- Greef 6, Milheeze (pluimveehouderij): afstand circa 300 meter;
- Zand 8, Bakel (varkens- en melkrundveehouderij): afstand circa 600 meter;
- Ven 1, Bakel (melkrundveehouderij): afstand circa 680 meter;
- Ven 3a, Bakel (melkrundveehouderij): afstand circa 840 meter.

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



Figuur 16: Ligging veehouderijbedrijven omgeving

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

Voor de melkveehouderijen geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vaste afstand van 50 meter buiten de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 680 meter van de dichtstbijzijnde bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor (Ven 1 en Ven 3).

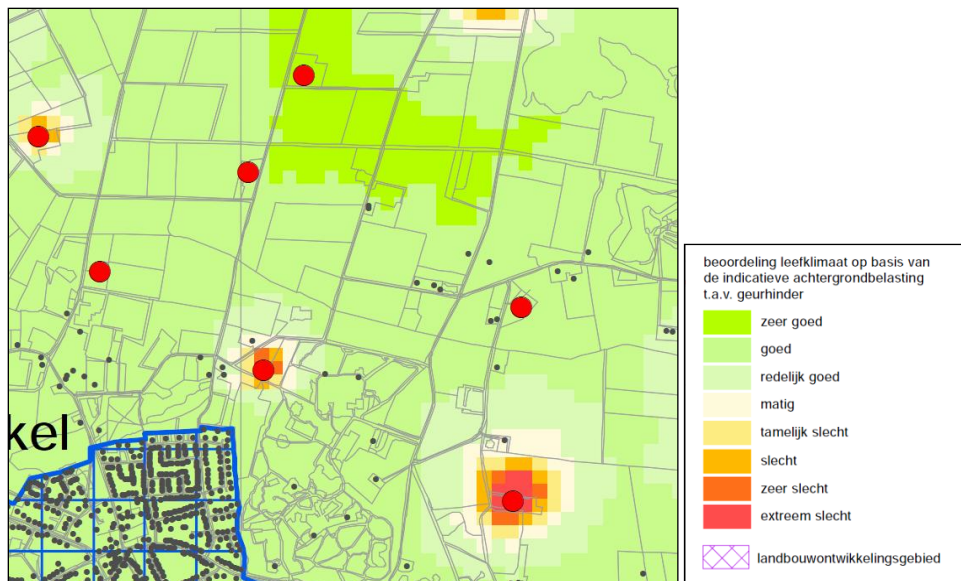
Voor de bedrijven Greef 6 en Zand 8 geldt dat reeds op kortere afstand van de bedrijven burgerwoningen zijn gelegen, waardoor de bedrijven reeds belemmerd worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden door de bouw van deze woning.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om te bepalen of er ter plekke van het plangebied Ven 4a sprake is van een goed woon- en leefklimaat, wordt uitgegaan van de geurbeleid van de gemeente Gemert-Bakel 2013. Conform het Geurbeleid Gemert-Bakel 2013 geldt er voor het betreffende gebied toetswaarde maximaal 20 OuE voor goed woon- en leefklimaat.

In de volgende figuur is een uitsnede van de kaart behorende bij dit scenario opgenomen waarop de beoordeling van het leefklimaat op basis van de indicatieve achtergrondbelasting in beeld is gebracht.



Figuur 17: Uitsnede kaart Beoordeling leefklimaat scenario 1

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als “goed” (3,1 – 7,4 OuE) beoordeeld en daarmee aanvaardbaar geacht. Daarnaast wijzigt de mate van bescherming van het plangebied niet door de functieverandering.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het planologisch vastleggen van het gebruik van de locatie voor de specifieke bedrijfsactiviteiten.

2.3.5.4. Bedrijven en milieuzonering

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

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

De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de perceelsgrens van het en anderzijds de gevel van een woning.

Onderstaande figuur laat de ligging van de bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten zien binnen en in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 18: Ligging bedrijfsactiviteiten en gevoelige objecten binnen en in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijfsactiviteiten en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 2: Richtafstanden op basis van “Bedrijven en Milieuzonering” (VNG)

Categorie bedrijvigheid	Indices en richtafstanden (meters)			
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Golfbaan Stippelberg				
Golfbanen	0	0	10	0
Ven 4a, Bakel				
Onderneming “A-Lift”				
Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren				
Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10

De dichtstbijzijnde bedrijfsactiviteit (golfbaan Stippelberg) ligt op een afstand groter dan 10 meter van de woning Ven 4a (rand bestemmingsvlak bedrijfsactiviteit – dichtstbijzijnde gevel woning). Deze afstand voldoet aan de gestelde richtafstanden.

Bij de bedrijfsactiviteiten binnen het plangebied Ven 4a behoren ook richtafstanden tot gevoelige objecten in de omgeving ervan. De woning Ven 4 is gelegen op een afstand van circa 25 meter van de rand van het bouwvlak van Ven 4a.

De afstand tot de woning Ven 2 bedraagt meer dan 100 meter. Deze situatie voldoet hiermee aan de richtafstanden.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de nabijgelegen burgerwoningen Ven 4 en Ven 2.

2.3.5.5. Geluid

Verkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) is van toepassing op woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen (onder meer onderwijsgebouwen, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen) en geluidsgevoelige terreinen (onder meer

woonwagenstandplaatsen). Uit artikel 74 Wgh vloeit voort dat in principe alle wegen voorzien zijn van een geluidzone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht, indien sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een dergelijke zone. Uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied of wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. De reeds bestaande locatie vormt geen nieuw geluidsgevoelig object in het kader van verkeerslawaaai.

Industrielawaai

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen geluidoverlast veroorzakende inrichtingen opgericht.

Daarnaast blijft het aantal verkeersbewegingen beperkt door de functieverandering. Hiermee is geen sprake van een toename van het eventueel veroorzaakte industrielawaai van het plangebied aan de omgeving.

Ten aanzien van geluid worden de richtafstanden van de VNG aangehouden. Voor de huidige bedrijfsactiviteiten geldt een richtafstand van 10 meter van de rand van het bouwvlak van het plangebied tot de rand van het geluidgevoelige object. De afstand van rand bouwvlak tot de dichtstbijgelegen woning Ven 4 is groter dan 10 meter (zie paragraaf 5.4).

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de omliggende gevoelige objecten. Hiermee kan verdere toetsing achterwege blijven.

2.3.5.6. Externe veiligheid

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

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

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

In de directe omgeving bevinden zich verder geen routes voor vervoer van gevaarlijke stoffen (zie figuur 19). Daarnaast is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen waardoor vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Binnen het plangebied is een bovengrondse propaantank (5 m³ propaangas) gelegen. Hier geldt een veiligheidsafstand van 10 meter. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige objecten gelegen.

Buiten deze inrichting is de dichtstbij gelegen risicobron een propaantank op een afstand van minimaal 300 meter van het plangebied. Het plangebied is ver buiten deze risicocontour gelegen.



Figuur 19: Uitsnede risicokaart omgeving plangebied

2.3.5.7. Luchtkwaliteit

- Wet luchtkwaliteit

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

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

In bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen zoals bedoeld in artikel 4.9 en 5.2 van deze wet. Voor veehouderijen is met name de emissie van fijn stof (PM10) relevant. Voor zwevende deeltjes (PM10) zijn in paragraaf 4 van deze bijlage de volgende normen opgenomen; een jaargemiddelde achtergrondconcentratie van maximaal 40 µg per m³ en een 24-uursconcentratie van 50 µg per m³ dat maximaal 35 keer per jaar mag worden overschreden.

- Niet in betekenende mate bijdragen

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

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

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

- Toetsing initiatief

De huidige achtergrondconcentratie fijn stof (PM10) bedraagt 24,5 µg/m³. De functieverandering van “Wonen” naar “Bedrijf” zal een zeer minimale invloed hebben op de luchtkwaliteit, het aantal verkeersbewegingen van en naar het bedrijf is minimaal en zal door de functieverandering niet toenemen; de bedrijfsactiviteiten blijven immers gelijk.

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

Waterparagraaf

2.3.6.1. Waterbeleid

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

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

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

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

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

2.3.6.2. Oppervlaktewater

De volgende figuur laat de watergangen in de omgeving van het plangebied zien. Ten zuiden van het plangebied ligt parallel aan de weg Ven een watergang van het waterschap.



Figuur 20: Ligging oppervlaktewateren omgeving plangebied

2.3.6.3. Grondwater

Via de wateratlas van provincie Noord-Brabant zijn gegevens opgevraagd over de grondwaterstand bij de onderzoekslocatie. Uit gegevens is gebleken dat op de locatie Ven 4a de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) zich rond de 60-100 centimeter onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) 120-200 centimeter onder het maaiveld (zie figuur 21 en 22).



Figuur 21: Uitsnede kaart GHG (bron:Wateratlas)



Figuur 22: Uitsnede kaart GLG (bron: Wateratlas)

2.3.6.4. Afvoer hemelwater

- **Beleid waterschap Aa en Maas**

Het beleid van waterschap Aa en Maas is er op gericht om bij nieuwbouw geen vermenging te laten optreden van schoon en vuil water en hanteert het beleid hergebruik - infiltratie - bufferen - afvoer als zijnde gewenst.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**

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

In de gewenste situatie neemt het verhard oppervlak niet toe; er vindt immers geen uitbreiding plaats van bebouwing.

Er wordt invulling gegeven aan het concept integraal waterbeheer door hemelwater gescheiden van huishoudelijk afvalwater af te voeren.

Indien in de toekomst de bebouwing wordt uitgebreid op het perceel, dient deze uitbreiding hydrologisch neutraal te worden gebouwd. Het hemelwater dient dan op eigen terrein te worden geïnfiltreerd middels een bergings- en/of infiltratievoorziening.

- **Conclusie**

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas inzake de watertoets.

2.4 Kastanjelaan 14 in De Mortel

Inleiding

2.4.1.1. Aanleiding

Geconstateerd is dat er in 2006 een wijziging heeft plaats gevonden op het bestemmingsvlak aan de Kastanjelaan 14 te De Mortel, kadastraal bekend onder sectie O nummer 1508.

De geconstateerde wijziging betreft een verkleining van het bouwblok met ongeveer 650 m². Er hebben zich rond deze tijd geen ontwikkelingen voorgedaan welke hiertoe aanleiding zouden kunnen geven.

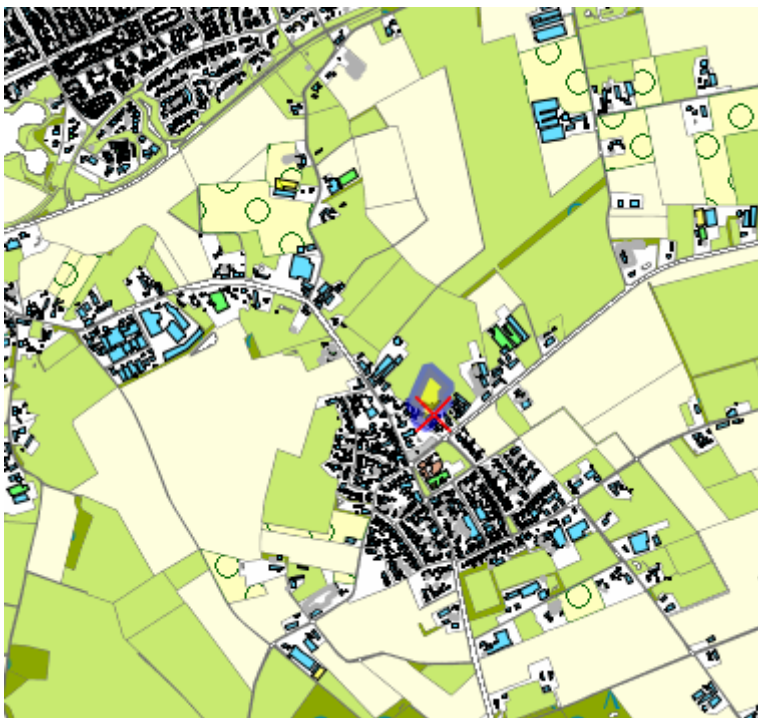
Door de eigenaar van de locatie is verzocht om deze aanpassing in het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2006’ ongedaan te maken.

2.4.1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel in het uitloopgebied van de kern De Mortel, en staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie O, nummer 1508.

Ten noorden van het plangebied ligt Gemert en direct ten zuiden van het plangebied ligt De Mortel. De woning is gelegen in een woongebied en is dan ook omgeven door burgerwoningen.

De omgeving is overwegend wonen met aan de noordzijde het buitengebied met overwegend de agrarische functie . De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 23: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

2.4.1.3. Opbouw bestemmingsplan

Het voorliggend bestemmingsplan zorgt er voor dat het bouwblok weer even groot zal zijn als in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Planbeschrijving

2.4.2.1. Bestaande situatie

De huidige situatie is dat er aan de Kastanjelaan 14 gewoond wordt. In het verre verleden heeft er op deze locatie een agrarisch bedrijf gezeten, echter in de huidige databases is het bedrijf niet meer te vinden. Er is ook geen milieuvergunning meer aanwezig. Alleen de functie wonen is hier dan ook aan de orde.

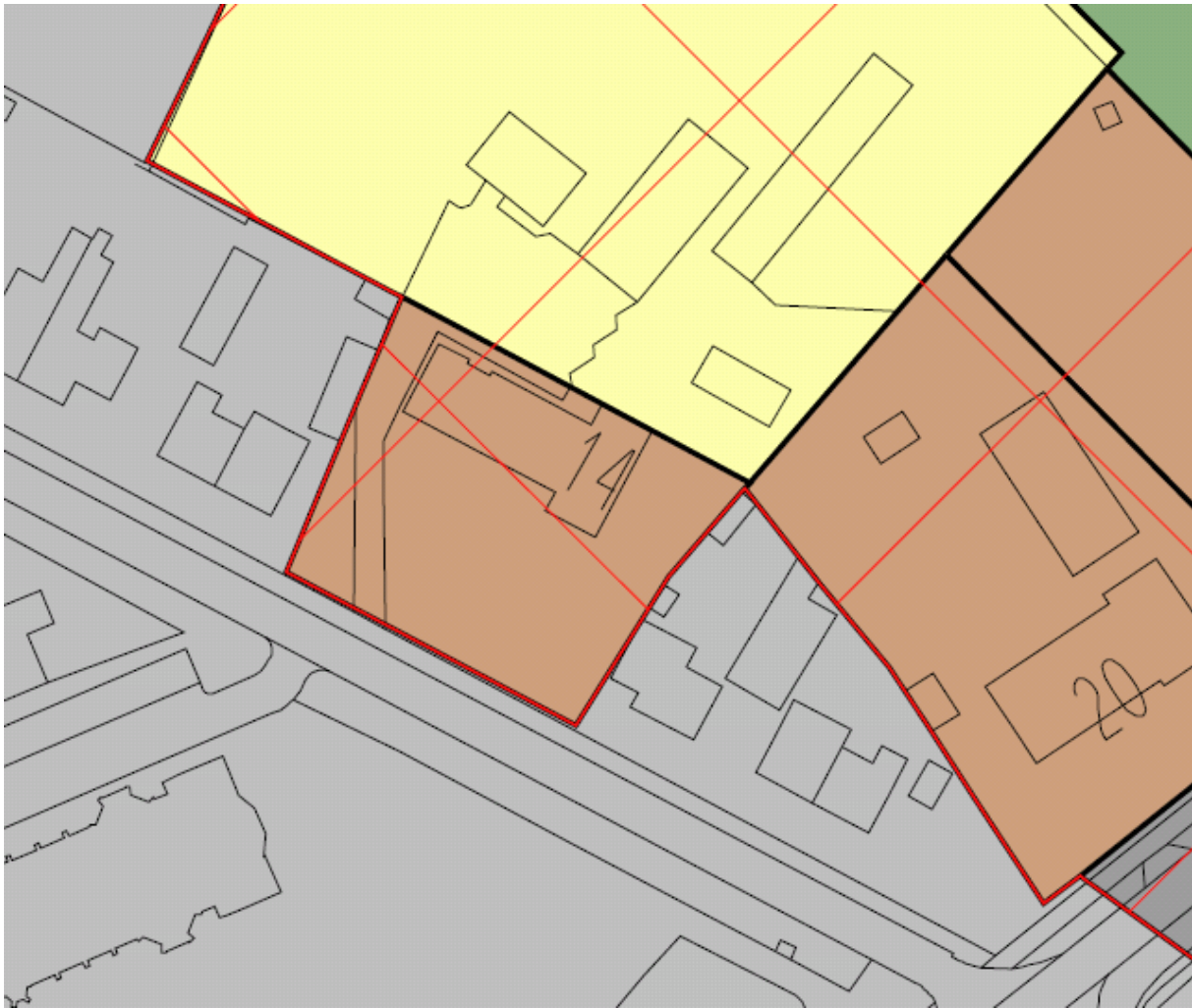
Wel zijn er nog wat stallen/loodsen op het perceel aanwezig. Deze worden nu voornamelijk voor opslag gebruikt. De stallen worden niet bedrijfsmatig gebruikt.

Deze bestaande situatie was in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998 als volgt bestemd:



Figuur 3: bestemmingsplan “Buitengebied 1998”

In 2006 is dit bestemmingsplan aangepast en zo ook het bouwblok voor deze locatie. In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006” heeft de Kastanjelaan 14 het volgende bouwblok:



Figuur 4: Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”

Aan de achterzijde is het bouwblok dan ook verkleind. De achtertuin van de boerderij is nu gelegen in de bestemming ‘Landelijk gebied’ en niet meer binnen de bestemming ‘burgerwoning’. Er is een klein strookje ten oosten bijgevoegd en ten noorden is een groter stuk afgehaald.

Deze aanpassing is onterecht omdat deze achterzijde nog wel als tuin wordt gebruikt. Er ligt eveneens verharding dat binnen het bouwblok moet liggen en niet in het ‘landelijk gebied’. Uit de (digitale) gegevens bij het bestemmingsplan 2006 blijkt niet waarom het bouwblok is aangepast.

Naar verwachting is de reden geweest om dit bouwblok aan te laten sluiten bij de bouwblokken van de woningen naast dit bouwblok (kastanjelaan 2-12 en 22 e.v.). Echter deze aanpassing sluit niet aan bij het feitelijk gebruik ter plaatse.

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is deze onjuistheid onveranderd overgenomen. Tot op heden is het gebruik aan de Kastanjelaan dan ook niet juist bestemd.

2.4.2.2. Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het reeds bestaande gebruik correct te bestemmen en het bouwblok te herstellen conform het bouwblok uit het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

De nog aanwezige stallen liggen al sinds het bestemmingsplan uit 1998 in het agrarisch gebied en zijn dan ook niet positief bestemd. De stallen vallen onder het overgangsrecht. Met de eigenaar is gesproken over de ‘toekomst’ van deze stallen. Op dit moment worden ze alleen voor opslag gebruikt en hebben ze geen nader doel.

In overleg met de eigenaar is er dan ook voor gekozen om de stallen een nieuwe planperiode onder het overgangsrecht te brengen. Binnen de planperiode van dit bestemmingsplan zullen de stallen of a. een nieuwe bestemming krijgen of b. gesloopt worden.

Beleidskader

2.4.3.1. Provinciaal beleid

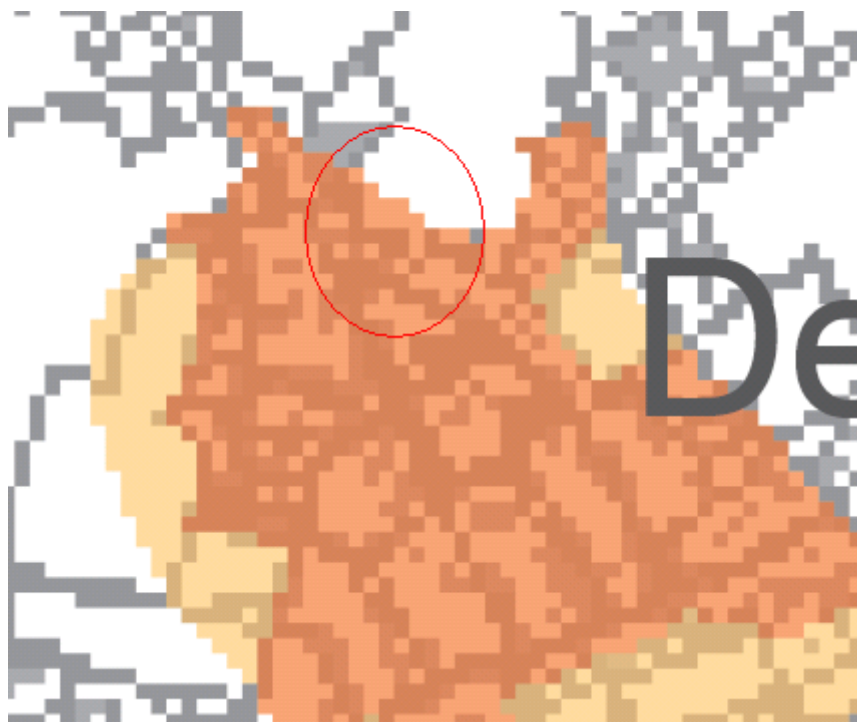
Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de verordening in werking getreden. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, die tegelijk met de nieuwe Verordening ruimte is vastgesteld.

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

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “bestaand stedelijk gebied, kern landelijk gebied” (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede kaart “Stedelijke ontwikkeling” Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft een aantal regels ten aanzien van wonen binnen het bestaand stedelijk gebied.

- Regels voor wonen

4.2 Stedelijke ontwikkeling

Een bestemmingsplan dat voorziet in een stedelijke ontwikkeling is uitsluitend gelegen in bestaand stedelijk gebied.

4.3 Nieuwbouw van woningen

1. De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel [37.4](#), onder b, worden nagekomen;
 - b. de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.
2. Onder harde plancapaciteit voor woningbouw als bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:
 - a. wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
 - b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Nu gaat het in onderhavig geval niet om nieuwe ontwikkelingen omdat er ook niet gebouwd zal worden. Alleen het bouwvlak wordt groter gemaakt. De bouwmogelijkheden blijven begrensd tot 1 woning van maximaal 600 m³ en maximaal 100 m² bijgebouwen. Het vergroten van het bouwvlak verandert niets aan de maximale oppervlakte bebouwing. Zou de bebouwing wel kunnen toenemen door het vergroten van het bouwblok dan past dat binnen artikel 4.2. van de Verordening Ruimte omdat het gaat om een stedelijke ontwikkeling in het bestaand stedelijk gebied.

Artikel 4.3 is niet van toepassing omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe woningen binnen het plangebied worden mogelijk gemaakt.

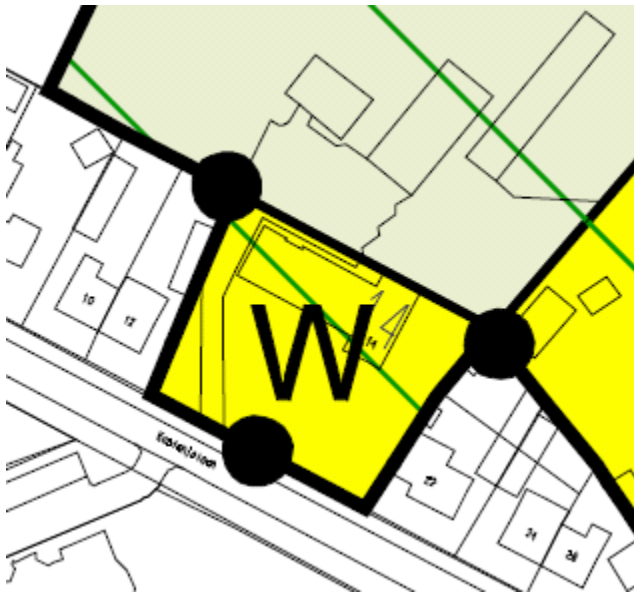
Het vergroten van het bouwblok aan de Kastanjelaan 14 in De Mortel is dan ook niet in strijd met de Verordening Ruimte.

2.4.3.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming “Wonen”(zie figuur 6).



Figuur 6: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010”

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van één huishouden dat er zijn hoofdverblijf heeft en per bestemmingsvlak is één woning toegestaan, tenzij anders aangegeven. Verder zijn voorzieningen ten behoeve van waterberging en –infiltratie toegestaan.

Daarnaast is de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied natuur” van toepassing. Het bestemmingsvlak heeft een oppervlakte van 1461 m².

Ruimtelijke aspecten

2.4.4.1. Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving.

- Ecologische hoofdstructuur

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

Het plangebied is niet nabij gelegen een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur (zie figuur 7). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.



Figuur 7: Ecologische hoofdstructuur omgeving plangebied

2.4.4.2. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant (Verordening Ruimte 2014) is het plangebied niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede Verordening Ruimte 2014 'Cultuurhistorie' provincie Noord-Brabant

Onderhavige ontwikkeling betreft een functieverandering (van agrarisch weer naar wonen) waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De Kastanjelaan 14 is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, dorpskern (zie figuur 9).

Bodemingrepen groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm vereisen nader archeologisch onderzoek. Op dit moment zijn er geen bouwplannen en is onderzoek ook niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan zal wel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' op het perceel leggen. Hiermee wordt het gebied zodanig beschermd dat alvorens er bodemingrepen kunnen plaatsvinden die de bovengenoemde maatvoering overschrijden, hiervoor eerst een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Milieuaspecten

2.4.5.1. Bodem

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

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

In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt voor wonen. Ten opzichte van de huidige situatie vinden geen wijzigingen plaats van de activiteiten. Ook zijn er geen nieuwe bouwplannen.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.4.5.2. Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 10).



Figuur 24: Uitsnede kaart “Water” Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

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

2.4.5.3. Geurhinder

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

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

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

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

- St. Antoniusstraat 20, De Mortel (meldrondveehouderij): afstand circa 150 meter;
- Lochterweg 38, De Mortel (varkenshouderij): afstand circa 260 meter.

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



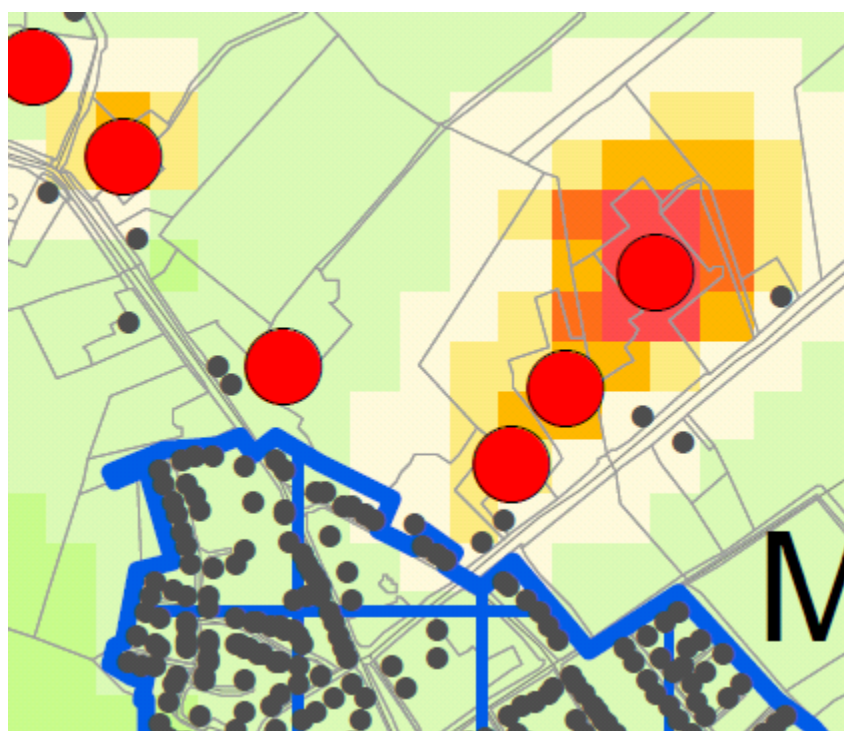
Voor de melkveehouderijen geldt ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vaste afstand van 100 meter binnen de bebouwde kom tussen een emissiepunt en het dichtstbijzijnde geurgevoelige object. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 150 meter van het dichtstbijzijnde bedrijf met dieren zonder geuremissiefactor (St. Antoniusstraat 20).

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

Om te bepalen of er ter plekke van het plangebied Kastanjelaan 14 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, wordt uitgegaan van de geurbeleid van de gemeente Gemert-Bakel 2013. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als ‘voldoende’ of ‘goed’ dan zijn er vanuit het deelaspect ‘cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen’ geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.



Figuur 26: Uitsnede kaart Beoordeling huidige situatie

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als “redelijk goed” (7,5 – 13,1 OuE) beoordeeld en daarmee aanvaardbaar geacht. Daarnaast wijzigt de mate van bescherming van het plangebied niet door de vergroting van het bouwblok.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.3.5.4. Bedrijven en milieuzonering

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

In de nabije omgeving van de Kastanjelaan 14 zijn geen bedrijfsactiviteiten welke belemmerend kunnen zijn of belemmerd kunnen worden door de vergroting van het bouwblok.

Conclusie

Het initiatief voor het bestemmen van de tuin aan de Kastanjelaan 14 in De Mortel als ‘Wonen’, voldoet aan de gestelde voorwaarden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

2.5 Scheiweg 63 in Gemert

Inleiding

2.5.1.1 Algemeen

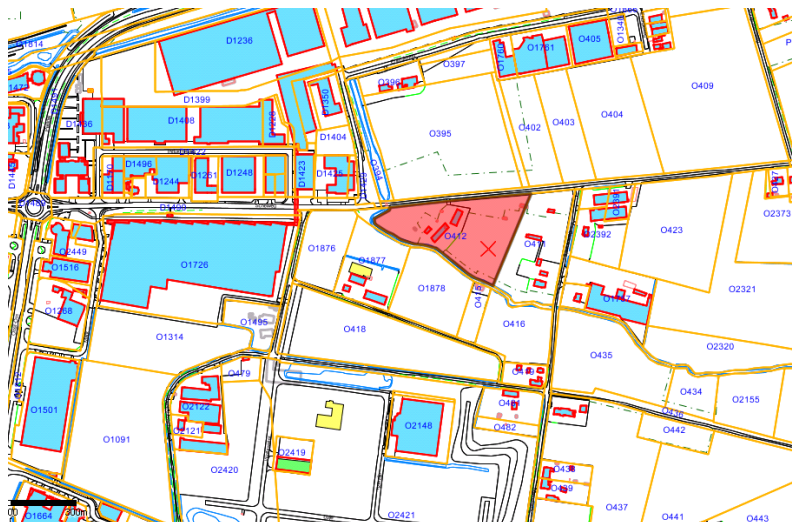
De eigenaren van het percelen Scheiweg 63 in Gemert, hebben op 20 januari 2014 een verzoek ingediend tot splitsing van de bestaande boerderij op dit adres te splitsen tot twee woningen. Ten behoeve hiervan is in 2014 een wijzigingsplan artikel 3.6 lid 1 onder a Wro opgestart om de bestemming te wijzigen in de bestemming ‘Wonen’ met de aanduiding (voormalige) boerderij (Wob). Omdat in het kader van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik niet het gehele perceel omgezet kan worden naar de bestemming ‘wonen’ dient het ‘onbebouwde’ deel worden omgezet naar de bestemming ‘agrarisch’. Omdat het geldende bestemmingsplan niet een dergelijke bestemmingswijzigingsbevoegdheid bevat, is hiervoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

2.5.1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het noordoosten van de kern Gemert en staat kadastraal bekend als GMTOO sectie O nr. 412. Aan de noordzijde wordt het gebied begrensd door het bedrijventerrein Wolfsveld. Daarnaast wordt het perceel aan de zuidzijde omsloten door Peelse Loop.



Ligging plangebied t.o.v. de kern Gemert



Kadastrale situatie

2.5.1.3 Opbouw plantoelichting

Het bestemmingsplan bevat de bestemmingswijziging van een gedeelte van het perceel Scheiweg 63 in Gemert van de bestemming ‘wonen’ naar ‘agrarisch’.

Planbeschrijving

2.5.2.1 Bestaande situatie



Luchtfoto

Op het perceel is een boerderij met een aantal opstallen aanwezig:



Te splitsen boerderij



Zijgevel te splitsen boerderij



Te splitsen boerderij



Bestaand bijgebouw (te behouden) hoogte 320 cm, oppervlakte $\pm 43,4\text{m}^2$ wordt behouden t.b.v. linkerwoning



De schuur 241m² wordt behouden t.b.v. de rechter woning



Te slopen hondenhok ± 9,4m²



Te slopen kippenhok: ± 8,5m²



Te slopen houten hokje ± 10m²

2.5.2.2 Gewenste situatie

De huidige eigenaar heeft middels een wijzigingsbevoegdheid eerder de procedure opgestart om de de bestaande boerderij te splitsen in twee wooneenheden. Ten behoeve van beide woningen wil men twee van de bestaande bijgebouwen behouden. De overige bijgebouwen: hondenhok; kippenhok en het houten schuurtje worden gesloopt (zie foto's).

Daarmee wordt de bestemming van het perceel gedeeltelijk gewijzigd van 'agrarisch-agrarisch bedrijf' naar de bestemming 'wonen' met de aanduiding '(voormalige) boerderij (wob)'. Omdat in het kader van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik niet het gehele perceel omgezet kan worden naar de bestemming 'wonen' dient het 'onbebouwde' deel middels onderliggend bestemmingsplan herziening worden omgezet te worden naar de bestemming 'agrarisch'.



Deze opstallen worden afgebroken:



Deze opstallen blijven bestaan:



(witte huisje ± 43m² en de loods ± 241m²)

Beoogde verdeling tu. pecelen



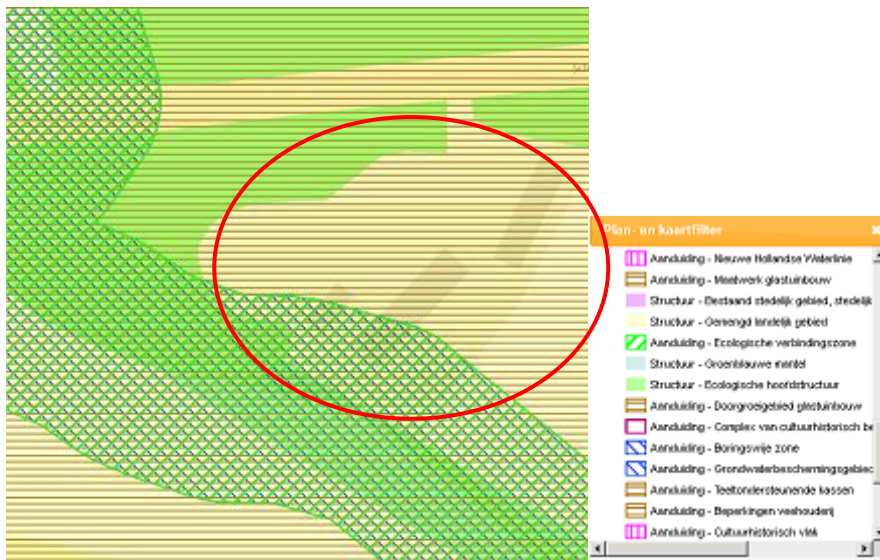
Beleidskader

2.5.3.1 Provinciaal beleid

Verordening ruimte 2014 (VR)

Op 14 maart 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld en op 19 maart 2014 is deze in werking getreden. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, die tegelijk met de Verordening ruimte 2014 is vastgesteld.

Het plangebied is aan de noordzijde gedeeltelijk gelegen “zoekgebied voor ecologische verbindingszone” en “zoekgebied voor behoud en herstel watersysteem”



Uitsnede structuren VR 2014

Ter plaatse van de boerderij is het perceel bestemd als ‘gemengd landelijk gebied’ met de aanduiding ‘beperking veehouderij’. Het bovenste deel van het perceel is bestemd als ‘Ecologische hoofdstructuur’ met de aanduiding ‘beperking veehouderij’. In het kader van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik kan niet het gehele bestemmingsvlak worden omgezet naar ‘wonen’ met de aanduiding ‘(voormalige) boerderij (wob)’. Dit gedeelte wordt daarom omgezet naar de bestemming ‘agrarisch’.

2.5.3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

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

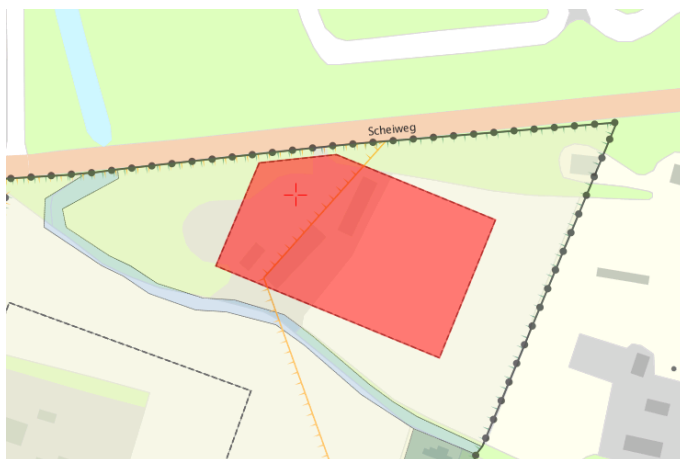
Bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan buitengebied ‘Gemert-Bakel, herziening oktober 2010’ is het perceel bestemd als gedeeltelijk bestemd als ‘wonen’ en deels als ‘agrarisch’. Daarnaast zijn op het perceel de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch-grondgebonden’ én de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone-extensiveringsgebied wonen’ en (gedeeltelijk) de ‘geluidzone-industrie’ aanwezig.

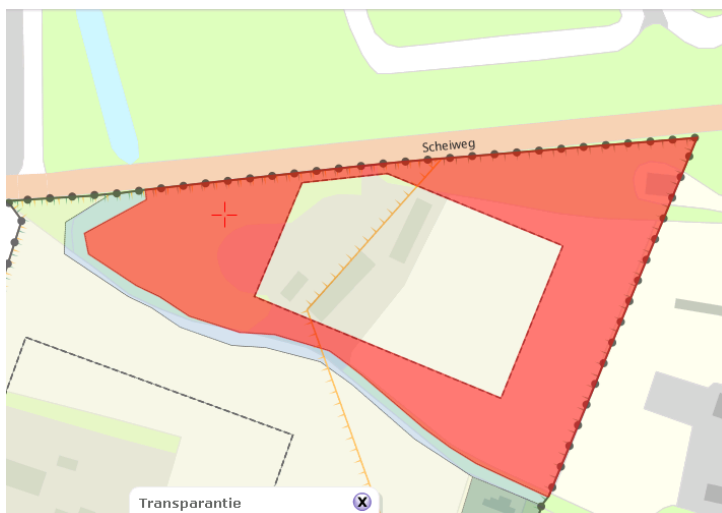
In augustus 2014 is een wijzigingsprocedure opgestart ten behoeve van splitsing van de bestaande boerderij. Daarbij is bestemming van het bouwblok gewijzigd van ‘agrarisch bedrijf’ naar ‘wonen’ met de aanduidingen ‘(voormalige) boerderij’ (Wob) en de maatvoering ‘maximaal 2 wooneenheden’. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen ‘reconstructiewetzone-extensiveringsgebied wonen’ en ‘geluidzone-industrie’ van toepassing.



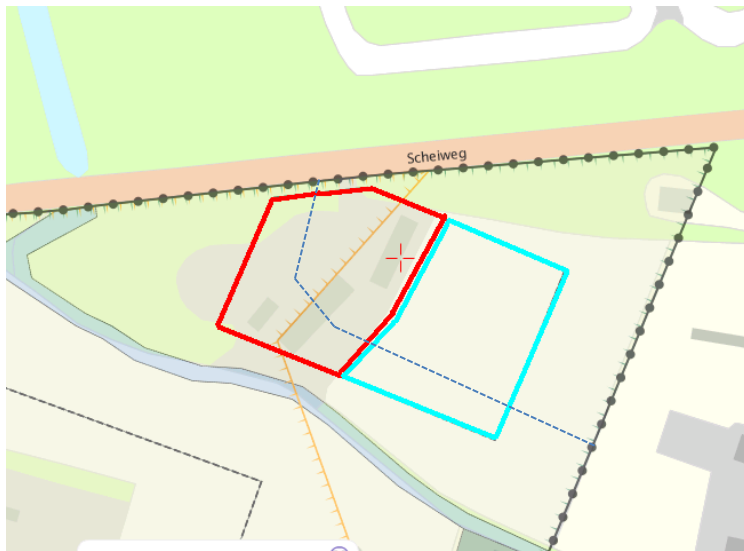
Uitsnede bestemmingsplan



Bestaande bestemming: rood gemarkeerde deel is bestemd als “agrarisch-agrarisch bedrijf”



Bestaande bestemming rood gemarkeerde deel is bestemd als “agrarisch”



Nieuwe bestemming: wonen en agrarisch

Omdat in het kader van zuinig ruimtegebruik niet het hele voormalige bouwblok bestemd kan worden als ‘wonen’ is, in overleg met de initiatiefnemers besloten, de helft van het bouwblok om te zetten naar ‘agrarisch’. Omdat het geldende bestemmingsplan hierin niet voorziet is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In onderliggende procedure wordt daarom het blauw gemarkeerde gedeelte gewijzigd naar de bestemming ‘agrarisch’.

Ruimtelijke aspecten

2.5.4.1 Milieu

- Luchtkwaliteit: er worden geen belemmeringen verwacht.
- Externe veiligheid: er liggen geen risicovolle activiteiten in de omgeving die van invloed zijn op de splitsing.
- Geluid – industrielawaai: de splitsing vindt plaats buiten de zone van een gezonde industrieterrein. Geluid als gevolg van industrielawaai vormt geen belemmering.
- Geluid – wegeverkeerslawaa: de 48 dB contour ligt op ongeveer 12 meter van de weg as. Het is niet de verwachting dat wegverkeerslawaa een belemmering vormt.
- Geur: de woning wordt beschouwd als een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom. De voorgrondbelasting mag daarbij maximaal 14 Ou bedragen en de achtergrondbelasting maximaal 26 ou. De woning wordt buiten de 14 Ou-contour gesplitst en de achtergrondbelasting bedraagt maximaal 13 Ou. Geur vormt geen belemmering.

Geurverordening 2013

Op 6 februari 2014 is de geurverordening 2013 van de gemeente Gemert-Bakel vastgesteld. De te toetsen normen op de voorgrondbelasting is gewijzigd van 14 OuE naar 5 OuE. De toetswaarden voor de achtergrondbelasting is ook gewijzigd van 26 OuE naar maximaal 20 OuE. De norm voor de voorgrondbelasting is 5 OuE. Omdat de indicatieve achtergrondbelasting maximaal 13 OuE bedraagt kan een goed woon- en leefklimaat worden gewaarborgd.

Nabij het plangebied is aan de Wolfsboscheweg 29 een bedrijf gelegen. Omdat er andere geurgevoelige objecten dichtbij liggen worden de rechten van het bedrijf niet

aangetast. Wel moet een goed woon- en leefklimaat worden aangetoond dit kan op basis van de achtergrondbelasting.

2.6 Oudestraat 118 in Gemert

Inleiding

2.6.1.1. Aanleiding

Geconstateerd is dat er in 2006 een wijziging heeft plaats gevonden op het bestemmingsvlak aan de Oudestraat 118 in Gemert, kadastraal bekend onder sectie M nummer 3291.

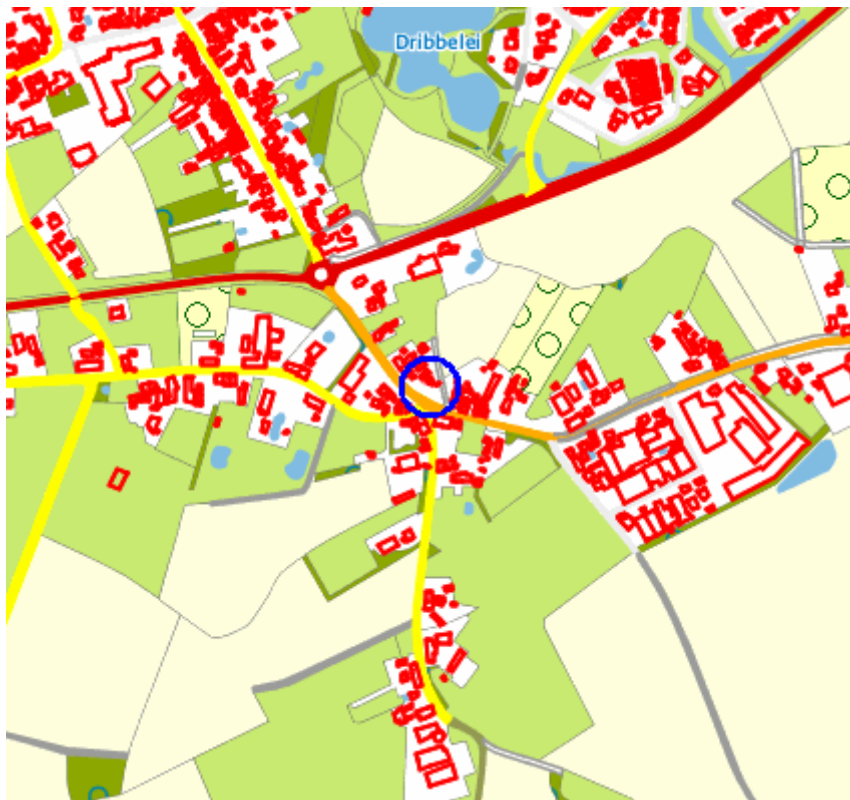
De geconstateerde wijziging betreft een verkleining van het bouwblok met ongeveer 500 m². Er hebben zich rond deze tijd geen ontwikkelingen voorgedaan welke hiertoe aanleiding zouden kunnen geven. Het gedeelte van het bouwblok dat is vervallen is immers altijd als tuin bij de woning in gebruik geweest. Er is geen aanleiding om te denken dat deze gronden als agrarische gronden worden gebruikt.

Door de eigenaar van de locatie is verzocht om deze aanpassing in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2006' ongedaan te maken.

2.6.1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel aan de rand van Gemert, en staat kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie M, nummer 3291. Direct ten noorden van het plangebied ligt Gemert en ten zuidoosten van het plangebied ligt De Mortel. De woning is gelegen aan de rand van het woongebied, in het buitengebied en is voornamelijk omgeven door burgerwoningen.

De omgeving is overwegend wonen met een aantal bedrijfsfuncties in de omgeving . De volgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Figuur 27: Ligging plangebied op topografische kaart



Figuur 2: Ligging plangebied

2.6.1.3. Opbouw bestemmingsplan

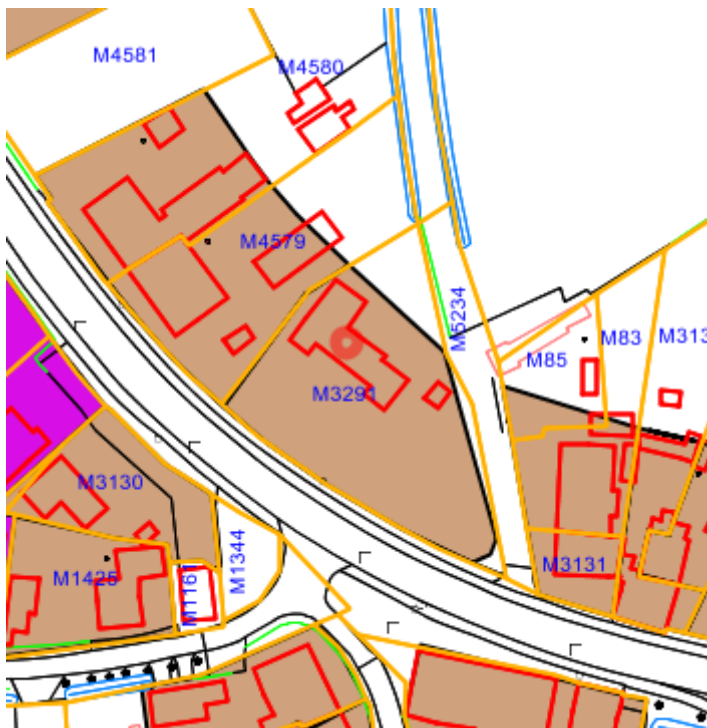
Het voorliggend bestemmingsplan zorgt er voor dat het bouwblok weer even groot zal zijn als in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Planbeschrijving

2.6.2.1. Bestaande situatie

De huidige situatie is dat er aan de Oudestraat 118 gewoond wordt.

Deze bestaande situatie was in het bestemmingsplan “Buitengebied 1998 als volgt bestemd:



Figuur 3: bestemmingsplan “Buitengebied 1998”

In 2006 is dit bestemmingsplan aangepast en zo ook het bouwblok voor deze locatie. In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006” heeft de Oudestraat 118 het volgende bouwblok:



Figuur 4: Bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2006”

Aan de oostzijde en gedeeltelijk aan de achterzijde is het bouwblok dan ook verkleind. De tuin van de woning is nu gelegen in de bestemming ‘Landelijk gebied’ en niet meer binnen de bestemming ‘burgerwoning’.

Deze aanpassing is onterecht omdat dit gedeelte van het perceel nog wel als tuin wordt gebruikt. Uit de (digitale) gegevens bij het bestemmingsplan 2006 blijkt niet waarom het bouwblok is aangepast. Deze aanpassing sluit niet aan bij het feitelijk gebruik ter plaatse.

In het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is deze onjuistheid onveranderd overgenomen. Tot op heden is het gebruik aan de Oudestraat dan ook niet juist bestemd.

2.6.2.2. Gewenste situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het reeds bestaande gebruik correct te bestemmen en het bouwblok te herstellen conform het bouwblok uit het bestemmingsplan “Buitengebied 1998”.

Beleidskader

2.6.3.1. Provinciaal beleid

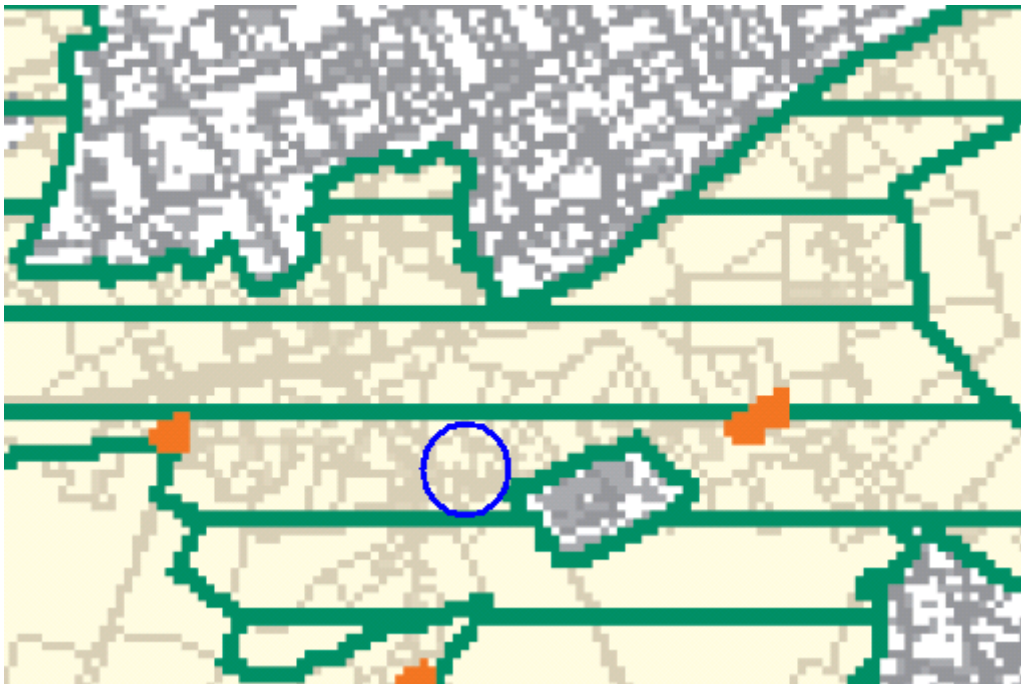
Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Op 19 maart 2014 is de verordening in werking getreden. De voorgestelde beleidsaanpassingen zijn gebaseerd op de Structuurvisie RO 2010 - partiële herziening 2014, die tegelijk met de nieuwe Verordening ruimte is vastgesteld.

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

- Ruimtelijke kwaliteit;
- Stedelijke ontwikkelingen;
- Natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- Agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- Overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur “gemengd landelijk gebied” met de aanduiding ‘beperkingen veehouderij’ (zie figuur 5).



Figuur 5: Uitsnede kaart “Agrarische ontwikkelingen en windturbines” Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte 2014 geeft een aantal regels ten aanzien van wonen binnen het gemengd landelijk gebied.

- Regels voor wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning en van solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.
5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

Nu gaat het in onderhavig geval niet om nieuwe ontwikkelingen omdat er ook niet gebouwd zal worden. Alleen het bouwvlak wordt groter gemaakt. De bouwmogelijkheden blijven begrensd tot 1 woning van maximaal 600 m³ en maximaal 100 m² bijgebouwen. Het vergroten van het bouwvlak verandert niets aan de maximale oppervlakte bebouwing.

Het vergroten van het bouwvlak aan de Oudestraat 118 in Gemert is dan ook niet in strijd met de Verordening Ruimte.

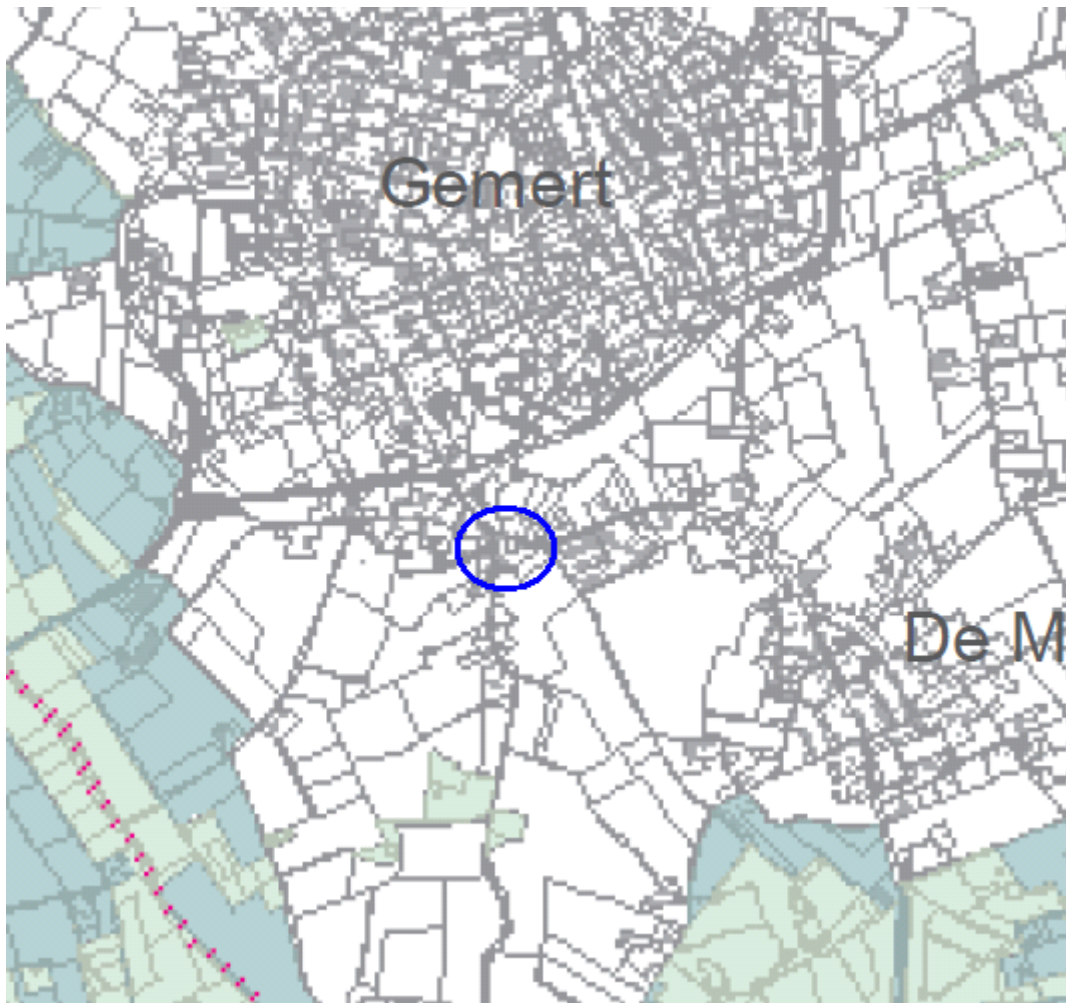
2.6.3.2. Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2010

Op het plangebied is het bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing. Dit plan is op 27 mei 2010 vastgesteld door de gemeenteraad.

Het perceel heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming “Wonen”(zie figuur 6).

Het plangebied is niet nabij gelegen een gebied behorende tot de ecologische hoofdstructuur (zie figuur 7). Door onderhavige ontwikkeling wordt dit gebied niet aangetast c.q. doorkruist.

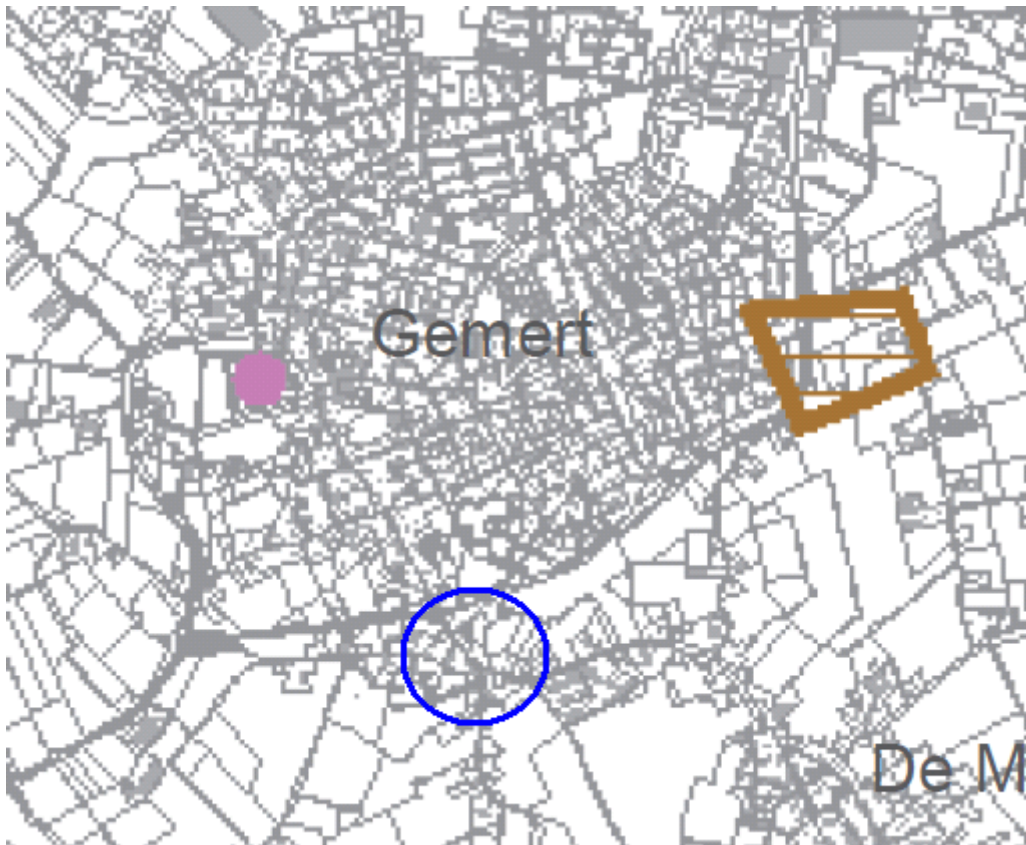


Figuur 7: Ecologische hoofdstructuur omgeving plangebied

2.6.4.2. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorische waarden

Volgens Cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant (Verordening Ruimte 2014) is het plangebied niet gelegen binnen een cultuurhistorisch waardevol gebied (zie figuur 8).



Figuur 8: Uitsnede Verordening Ruimte 2014 'Cultuurhistorie' provincie Noord-Brabant

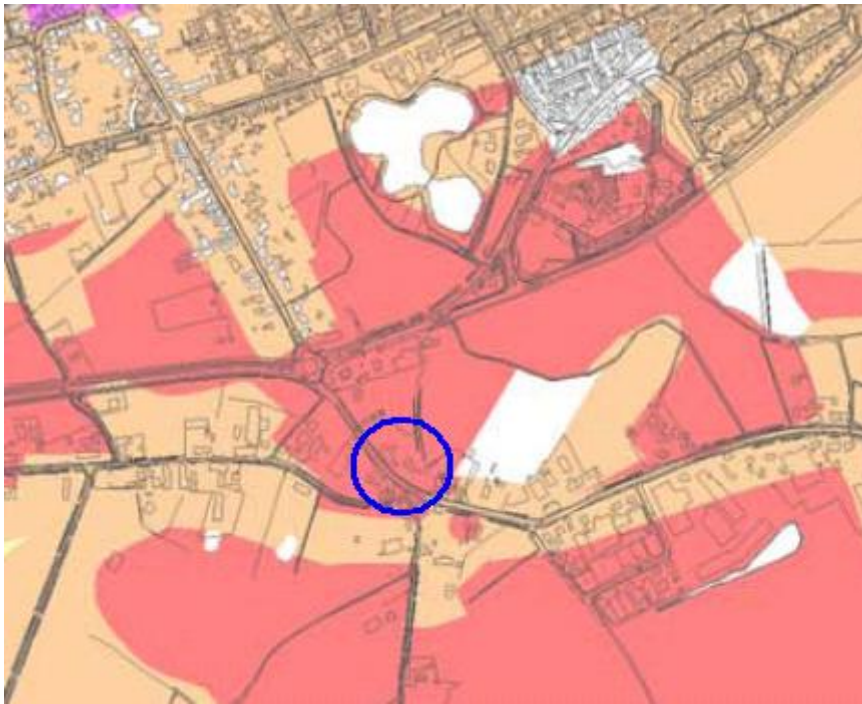
Onderhavige ontwikkeling betreft een functieverandering (van agrarisch weer naar wonen) waarbij geen nieuwe bebouwing wordt opgericht. De ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de cultuurhistorische waarden in het gebied en tast deze niet aan.

Archeologische waarden

Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De Oudestraat 118 is gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde (zie figuur 9).

Bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 40 cm vereisen nader archeologisch onderzoek. Op dit moment zijn er geen bouwplannen en is onderzoek ook niet noodzakelijk. Het bestemmingsplan zal wel een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4' op het perceel leggen. Hiermee wordt het gebied zodanig beschermd dat alvorens er bodemingrepen kunnen plaatsvinden die de bovengenoemde maatvoering overschrijden, hiervoor eerst een archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.



Figuur 9: Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Milieuaspecten

2.6.5.1. Bodem

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

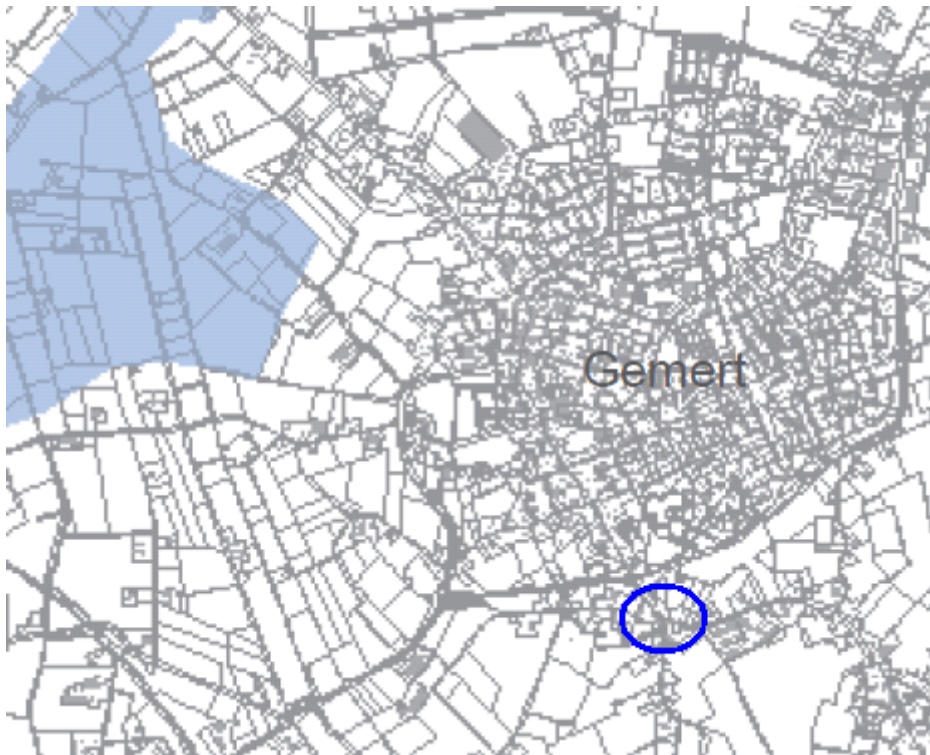
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

In de huidige situatie worden de gebouwen gebruikt voor wonen. Ten opzichte van de huidige situatie vinden geen wijzigingen plaats van de activiteiten. Ook zijn er geen nieuwe bouwplannen.

Het aspect bodem vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.6.5.2. Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de nabijheid van een beschermingszone van een grondwaterwingsgebied voor de openbare drinkwatervoorziening of een waterbergingsgebied (zie figuur 10).



Figuur 28: Uitsnede kaart “Water” Verordening ruimte 2014 Noord-Brabant

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

2.6.5.3. Geurhinder

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

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

Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn er geen veehouderijbedrijven gelegen.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor veehouderijbedrijven.

Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

Om te bepalen of er ter plekke van het plangebied Oudestraat 118 sprake is van een goed woon- en leefklimaat, wordt uitgegaan van de geurbeleid van de gemeente Gemert-Bakel 2013. Bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen worden, als vertaling van het criterium ‘een aanvaardbaar woon- en leefklimaat’ voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden. Deze waarden zijn uitgedrukt in Europese odour units (ouE).

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het deelaspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief.



Figuur 29: Uitsnede kaart Beoordeling huidige situatie

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt als "goed" (3.1 – 7.4 OuE) beoordeeld en daarmee aanvaardbaar geacht. Daarnaast wijzigt de mate van bescherming van het plangebied niet door de vergroting van het bouwblok.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het wijzigen van het bestemmingsplan.

2.6.5.4. Bedrijven en milieuzonering

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

In de nabije omgeving van de Oudestraat 118 zijn wel bedrijfsactiviteiten echter deze vormen niet meer belemmering of ondervinden niet meer belemmering door aanpassing van het bouwblok.

Conclusie

Het initiatief voor het bestemmen van de tuin aan de Oudestraat 118 in Gemert als ‘Wonen’, voldoet aan de gestelde voorwaarden vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.

2.7 Wildeman ong. in Milheeze

Inleiding

In het gehucht Kreytenberg ("plan Wildeman") in Milheeze zijn planologische bouwtitels gerealiseerd voor 9 nieuwe woningen in het kader van de gebiedsontwikkeling Milheeze-Noord. De eigenaar heeft aan de belangstelling in de markt voor deze bouwkvavels gemerkt dat het aanbod niet geheel aansluit op de vraag en wil één van de twee-onder-een-kap kvavels omzetten naar twee vrijstaande kvavels. De totale bestemmingsplanmatige kvaveltgrootte blijft hetzelfde. De totale oppervlakte voor beide kvavels is 1.000 m² ofwel 500 m² voor elke woning.

Het betreffende perceel heeft nu de bestemming Wonen, met een bouwaanduiding 'twee-aaneen'. Deze bouwaanduiding dient gewijzigd te worden in 'vrijstaand' en daarom is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



Afbeelding 1. Het perceel waarop het nieuwe gehucht wordt gerealiseerd. Rechts Golfbaan Stippelberg.

Rijks- en provinciaal beleid

Voor een omschrijving van het rijksbeleid en het provinciaal beleid wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord", waarin de planologische basis voor het nieuwe gehucht is vastgelegd. Daaruit komt naar voren dat de ontwikkeling invulling geeft aan de beleidsvoornemens die zijn opgenomen in de Nota Belvédère van het Rijk en de Structuurvisie van de Provincie Noord-Brabant. De voorgestelde aanpassing in de verkavelingsopzet is van geen nationaal of provinciaal belang.

Gemeentelijk beleid

Het gehucht Kreytenberg is een van de gehuchten die in het kader van de reconstructie van het landelijk gebied zijn ontstaan in het gebied Milheeze-Noord. Het bestemmingsplan hiertoe is op 30 september 2010 door de gemeenteraad vastgesteld (bestemmingsplan "Milheeze-Noord"). Het is de weerslag van een bijzonder en ambitieus plan dat voorziet in de geleidelijke omzetting van agrarische complexen in bijzondere woonvormen. Het gaat daarbij om het versterken van cultuurhistorische patronen maar wel met een eigentijdse invulling. De woningen zijn volgens een hoevetypologie gegroepeerd rond binnenplaatsen en hebben zowel eigen als gezamenlijke tuinen. Het gehucht Kreytenberg is een van de vier nieuwe gehuchten die in het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" planologisch zijn verankerd.

De voorgestelde aanpassing in de verkavelingsopzet doet aan de opzet van dat plan niets af, indien een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden in acht wordt genomen. Daarom heeft het college van B&W in zijn vergadering van 27 mei 2014 besloten medewerking te

verlenen aan het verzoek om twee aaneengebouwde woningen om te zetten in twee vrijstaande woningen.

Gebieds- en planoriëntatie

In deze paragraaf wordt beschreven binnen welke context het project zich bevindt en hoe het project zich verhoudt tot de milieuhygiënische aspecten.

2.7.4.1. Beeldkwaliteit

Het gehucht Kreytenberg kent in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet in het zuidelijk deel een klein cluster van 2 gebouwen rond een erf, waarin het monumentale complex op Kreytenberg nr. 3 is opgenomen en in het noordelijk deel een tweede cluster van 7 woningen midden op het blok, met aan de noordzijde een waterloop. Zo wordt een groen voorplein gevormd waaromheen de waterloop zich beweegt. De toegang vindt plaats via een nieuw aan te leggen weg vanaf de Kreijtenberg. Er wordt verder voorzien in hagen, gemeenschappelijke tuinen, boomgaarden en veldpaden. Op de afbeelding hieronder is de opzet van het gehucht weergegeven. Het nieuwe gehucht heeft de benaming "plan Wildeman" meegekregen.

Stedenbouwkundige opzet

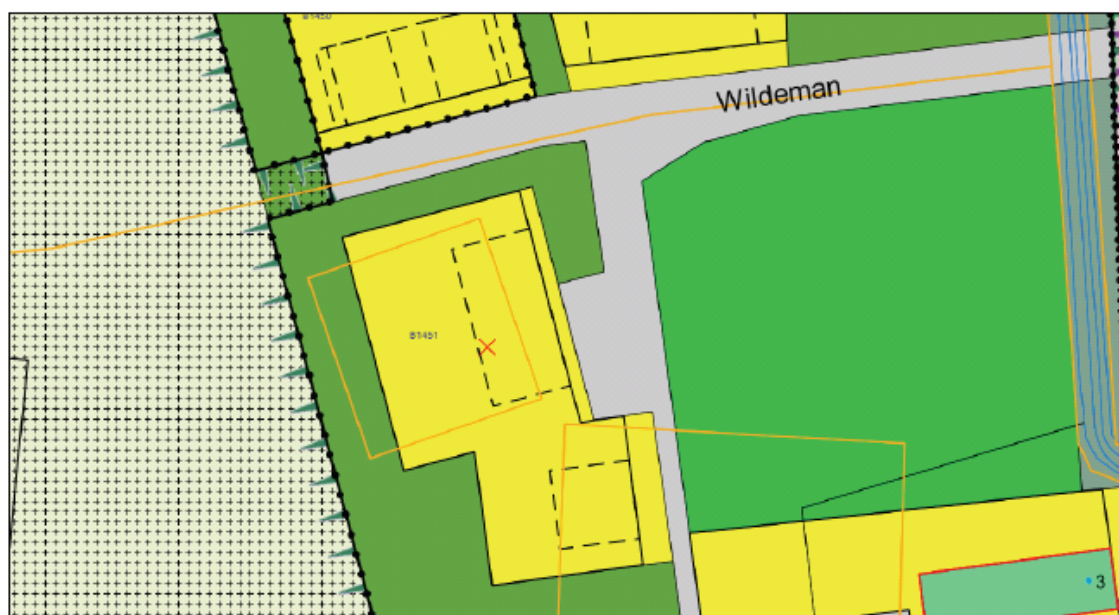


Afbeelding 2. Het plan voor gehucht 'Wildeman'

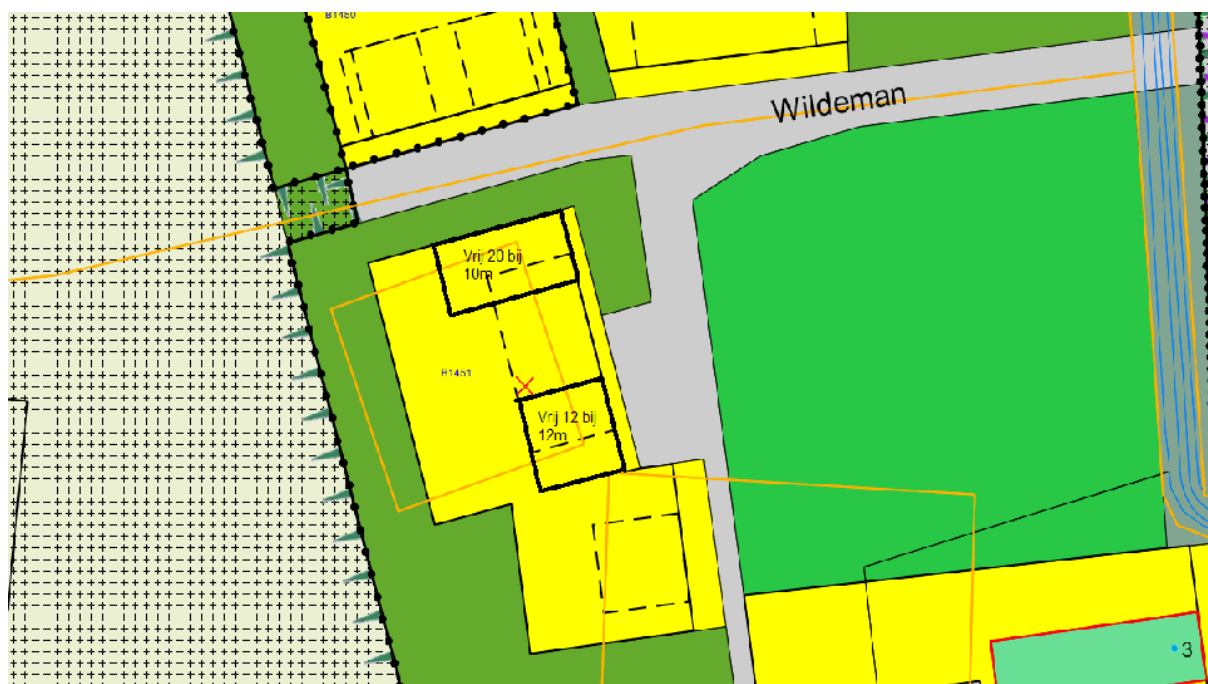
Het gehucht Kreijtenberg heeft voor wat het noordelijk deel betreft de vorm van een carré en is bestemmingsplanmatig ingevuld met twee twee-onder-een-kap woningen en drie vrijstaande woningen. De bestaande woning Kreijtenberg 3 maakt ook onderdeel uit van het carré. Het omzetten van de twee-onder-een-kap kavel naar twee vrijstaande kavels is stedenbouwkundig in te passen door de volgende aanpassingen in de verkavelingsopzet:

- De meest noordelijke woning wordt parallel gelegd aan de het noordelijk lopende pad
- De andere woning wordt verlegd tot op de perceelsgrens
- De herindeling heeft tot gevolg dat de geplande vrijstaande woning ten zuiden van de nieuwe verkaveling opschuift tot op de zijdelingse perceelsgrens.

In onderstaande kaarten is de omzetting verbeeld.



Afbeelding 3. Huidige situatie (de locatie is aangeduid met het kruisje)



Afbeelding 4. Nieuwe opzet

Hieronder een beeld uit de animatie van plan 'Wildeman'.



Afbeelding 5. Impressie van het nieuwe gehucht

2.7.4.2. Flora en Fauna

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is door Staro Natuur en Buitengebied een geschiktheidsbeoordeling uitgevoerd voor het gehele plangebied. Er bleken geen belemmeringen ten aanzien van flora en fauna. De voorgestelde wijziging in de verkavelingsopzet geeft geen aanleiding tot nader onderzoek of een andere conclusie op dit punt.

2.7.4.3. Water

Een uitgebreide watertoets maakte onderdeel uit van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Hieruit kwam als conclusie voor het gehucht Kreytenberg naar voren dat een wadi of poel aangelegd dient te worden met een minimum oppervlakte van 305 m² en een bergingsruimte van 80 centimeter. Hierin kan 246 m³ hemelwater opgevangen worden, hetgeen ruim voldoende is (circa 124 m³ dient te worden opgevangen van de bebouwing). Door de splitsing in de verkaveling neemt het bebouwd oppervlak niet noemenswaardig toe. Per saldo biedt het bestemmingsplan iets meer bouw mogelijkheden en dus meer dakvlak, maar dit is eenvoudig op te vangen in de hierboven omschreven voorziening.

2.7.4.4. Landschappelijke inpassing

Aan de landschappelijke inpassing van het gehucht Kreytenberg verandert niets als gevolg van de voorgestelde wijziging. Het bestemmingsvlak voor de bestemming Groen wordt niet gewijzigd.

2.7.4.5. Archeologie

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze Noord" zijn een archeologisch bureau-onderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd door BAAC bv. Voor het gehucht Kreytenberg bleek een redelijke kans op eventueel intacte archeologische vindplaatsen. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven. Tijdens het veldwerk zijn een aantal (sub)recente paalkuilen, kuilen en greppels aangetroffen. Eén van deze greppels had een hoefijzervorm en stamt uit de Tweede Wereldoorlog. Het betreft een greppel met daarbinnen een zandwal, wat gebruikt is voor een

anti-tankgeschut. De stelling is van Duitse oorsprong en maakte deel uit van de zogenaamde Kampfgruppe Walther. De stelling is echter niet in gebruik geweest. De overige greppels vormen een systeem dat grotendeels overeenkomt met de kadastrale situatie rond 1832. In één van deze greppels zijn aardewerkfragmenten aangetroffen uit de periode 1575-1650. Mogelijk was het greppelsysteem al eerder in gebruik. Verder zijn er geen vondsten en/of sporen aangetroffen. Waarschijnlijk staan de greppels en het aardewerk in relatie tot het gehucht Kreijtenberg.

De bevindingen zijn niet gekwalificeerd als behoudenswaardige archeologische resten. Daarom is geen vervolgonderzoek uitgevoerd en is het plangebied vrijgegeven wat betreft archeologisch onderzoek. De voorgestelde wijziging in de verkavelingsopzet geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

2.7.4.6. Bodem

Ten behoeve van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord" is een aantal verkennende bodemonderzoeken verricht door Archimil BV. Voor het gehucht Kreijtenberg is het onderzoek met paspoortnummer 0329R251 uitgevoerd. Hieruit bleek geen aanleiding om nader onderzoek in te stellen. De voorgestelde wijziging in de verkavelingsopzet geeft geen aanleiding om een andere conclusie te trekken op dit punt.

2.7.4.7. Geluid

Het aspect wegverkeerslawaaï vormde bij de ontwikkeling van het gehucht geen belemmering. Die situatie verandert niet door de wijziging van de verkavelingsopzet. Het snelheidsregime op het erf is maximaal 30 km/u.

2.7.4.8. Luchtkwaliteit

De wijziging in de verkavelingsopzet heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

2.7.4.9. Externe veiligheid

Er zijn geen belemmerende objecten nabij het plangebied gelegen.

Vliegverkeer

Het plangebied is gelegen in het radarverstoringgebied (RVG) van een radar, die staat op de vliegbasis Volkel. Teneinde het ongestoord functioneren van deze radar te waarborgen, dient binnen deze zone van 15 Nautische mijl (27,8 km) voor ieder obstakel hoger dan 65 meter + NAP, berekend te worden of er een verstoring plaats vindt. Een verzoek om te berekenen of er een verstoring plaats vindt, dient gedaan te worden bij het Ministerie van Defensie, Dienst Vastgoed Defensie, te Tilburg. Onderhavig project bereikt de hoogte van 65 meter niet zodat onderzoek niet nodig is.

Onderhavig plangebied is ook gelegen binnen de zogenaamde Inner Horizontal Surface en Concal Surface (IHCS) van Luchtmachtbasis De Peel. Dit gebied is vastgesteld ten behoeve van de vliegverkeersveiligheid. In het tweede Structuurschema Militaire Terreinen is opgenomen dat rondom de gehele Luchtmachtbasis De Peel een obstakelvrij vlak van 45 meter hoog is gelegen in een conisch hellend vlak van 5% tot 145 meter over een afstand van twee kilometer. Voor onderhavig geval geldt dat een maximale bebouwingshoogte van 72 meter + NAP is toegestaan. De planregels laten een maximale bebouwingshoogte van 10 meter toe.

2.7.4.10. Parkeren

Uitgangspunt was en is dat het parkeren op eigen terrein dient te worden opgelost. Daarvoor is voldoende ruimte aanwezig, ook binnen de gewijzigde verkavelingsopzet. Het aantal woningen blijft gelijk en daarmee ook de parkeerbehoefte.

Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

Financieel

Het project betreft een particulier initiatief. De financiële risico's komen geheel voor rekening van de aanvrager. De kosten die de gemeente maakt voor het mogelijk maken van het project worden verhaald op de aanvrager. De gemeente heeft geen redenen om te twifelen aan de liquide positie van de aanvrager. Ten aanzien van mogelijke planschadeclaims ten gevolge van het bestemmingsplan is door de gemeente met aanvrager een planschadeovereenkomst aangegaan.

Maatschappelijk

Over de totstandkoming van de nieuwe gehuchten in het kader van de gebiedsontwikkeling "Milheeze- Noord" is uitvoerig gecommuniceerd met omwonenden en belanghebbenden. De voorgestelde wijziging in de verkavelingsopzet is niet van dien aard dat een aantasting van het draagvlak verwacht wordt. De bouwlocatie is niet gelegen in de directe nabijheid van bestaande woningen.

Afweging en conclusie

De splitsing van een twee-onder-een-kapwoning naar twee vrijstaande woningen is volgens aanvrager nodig om het aanbod beter te laten aansluiten op de vraag vanuit de woningmarkt. Stedenbouwkundig en landschappelijk is het inpasbaar binnen de opzet van het gehucht Kreytenberg. De aanpassing is zeer minimaal, zodat er geen belemmeringen zijn wat betreft de milieuhygiënische aspecten, die reeds uitvoerig zijn onderzocht in het kader van het bestemmingsplan "Milheeze-Noord". Het vaststellen van dit bestemmingsplan getuigt derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

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 geen mogelijkheden voor bouwplannen die in deze opsomming zijn genoemd. In principe hoeft er dus geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Toch zullen er voor de diverse plannen met de eigenaren exploitatieovereenkomsten gesloten worden waarin de gemeentelijke kosten zullen worden verankerd ondanks dat deze kosten in de leges zijn verdisconteerd.

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

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

Op 29 september 2014 heeft de provincie een reactie op het bestemmingsplan gegeven. Zij merken het volgende op:

Bankert 5, Milheeze

- Niet is duidelijk dat het hier gaat om een maatschappelijke voorziening. Op basis van de toelichting van het plan en nader ambtelijk overleg is (nog) niet vast te stellen of de huisvesting van dementerende ouderen met partners is aan te merken als maatschappelijke voorziening. Hiervoor ontbreken nog teveel gegevens die ook bij u nog niet bekend zijn. Zo zal onder andere moeten blijken of hier sprake is van een zorginstelling en in welke hoedanigheid de ouderen hun zorg krijgen aangeboden. Dit is mede van belang om de opgenomen aanduiding 'sociaal medische voorziening' te rechtvaardigen.

Vooropgesteld dient te worden dat er sinds de verleende bouwvergunning in 2001 (verandering van een varkensfokbedrijf in kruidenhoeve) al sprake is van een maatschappelijke functie: 7 dagen per week dagbesteding voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking.

De provincie begint haar reactie met de bewering dat beoogd wordt een agrarische nevenactiviteit naar een andere hoofdactiviteit om te zetten. Dat is een misvatting. Sinds 2001 is op de locatie helemaal geen sprake meer van enige agrarische activiteit. Zie daarvoor ook de verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 Wro die ten grondslag heeft gelegen aan de bouwvergunning in 2001. Daarin kwalificeert de provincie de kruidenhoeve als niet-agrarische functie.

Met de bouwvergunning die in 2005 werd verleend en de gebruiksvergunning die in 2006 werd verleend is dat overduidelijk bestendigd. Weliswaar rust op de locatie ondanks de verleende vergunningen met een verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 Wro nu nog steeds een agrarische bestemming.

(NB. De naam Kruidenhoeve is misleidend en voor een full time dagbestedingsbedrijf geen passende naam. De naam suggereert dat er sprake is van agrarisch-, tuinbouwgerelateerde activiteiten. Er is nooit sprake geweest van een hoeve in de letterlijke betekenis van het woord. De kruidentuin die er is, is naast de moestuin en de dierenweide een van de onderdelen van deze maatschappelijke onderneming om de mensen bezig te houden.)

Men werkt al jaren samen met de Zorgboog en GGZ. De Kruidenhoeve is aangesloten bij de Stichting Samenwerkende Zorgboeren Zuid (SSZ). Dat is dé professionele zorgboerenorganisatie onder de grote rivieren in Nederland die haar leden ondersteunt. SSZ heeft van het ministerie VWS een toelating als instelling voor persoonlijke verzorging, verpleging, begeleiding en behandeling als bedoeld in artikel 4,5,6 en 8 van het besluit Zorgaanspraken AWBZ.

De Kruidenhoeve beschikt ook over het keurmerk "Kwaliteitswaarborg Zorgboerderijen" ingevolge de kwaliteitswet Zorginstellingen.

We hebben het hier over een erkende, professionele zorgonderneming die al sinds jaren over gekwalificeerd, gediplomeerd personeel beschikt voor het leveren van de zorg die de cliënten nodig hebben. Dat blijft in de toekomst zo, ook voor de zorg van de 10 mensen met psychogeriatrische beperkingen met hun partners die men wil gaan huisvesten.

- Daarnaast speelt het aspect 'wonen' hier een belangrijke rol. Uit de plangegevens blijkt in dit verband enkel dat een gezamenlijke woonkamer de enige ruimte is die door de ouderen met partner wordt gedeeld. Wanneer niet is uitgesloten dat het hier zelfstandige woonruimtes

betreft, dienen de beoogde wooneenheden te worden aangemerkt als woningen buiten bestaand stedelijk gebied. In dat geval zijn de regels uit de artikelen 7.7, 7.8 en 9.2 van de Verordening van toepassing. Uit het plan blijkt in ieder geval niet dat daaraan toepassing is gegeven.

Het is voor zowel de gemeente als de ondernemer absoluut de bedoeling om er geen 10 zelfstandige woonruimten van te maken. Het moet hier uitdrukkelijk om zorgplaatsen gaan waarbij alleen maar gesproken kan worden van één woning met 10 zorgplaatsen. Het is terecht opgemerkt dat de planregels hier nog niet voldoende verankeren dat het niet in de loop der tijd ook 10 zelfstandige woningen kunnen worden. De planregels (gebruiksregels) zullen hier expliciet een verbod voor bevatten.

- De Verordening bepaalt voorts dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard gaat met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In artikel 3.2 van de Verordening zijn hiervoor regels opgenomen. In de toelichting van het plan is aangegeven dat "Een positieve bijdrage aan de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied worden gerealiseerd door middel van de plicht in het bestemmingsplan dat minimaal 20% van het bouwvlak wordt ingericht met beplanting". Een concrete uitwerking en een borging zoals bedoeld in artikel 3.2, lid 2a van de Verordening ontbreken.

Uitgaande van de terminologie van de provincie is de vraag of er hier sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De Verordening Ruimte stelt dat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling als er bouwactiviteiten of gebruiksactiviteiten plaatsvinden waarvoor een wijziging van het planologisch regime noodzakelijk is.

Nu het hier gaat om het positief bestemmen van de reeds vergunde situatie en daarbij wordt er niets gebouwd. De bestaande bebouwing (boerderij) wordt nu reeds gebruikt voor de maatschappelijke voorziening die reeds vergund is (zwembad en bedrijfswoning). Dezelfde boerderij zal nu ook gebruikt worden voor een maatschappelijke functie van de Kruidenhoeve, zij het alleen een andere maatschappelijke functie. Ons inziens is er dan ook geen sprake van een uitbreiding van de bebouwing of gebruik waardoor we niet spreken van een ruimtelijke ontwikkeling. Kwaliteitsverbetering is dan ook geen onderdeel geweest van de onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening voor dit plan. Wel willen wij hierbij benadrukken dat ook de gemeente het belangrijk vindt dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing ter plaatse. Bij omgevingsvergunningsaanvragen voor eventuele verbouwing zal dan ook een plan vereist worden waarin onderbouwd is dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing. Dit is in de planregels verankerd in artikel 13.1.

Bankert 5a, Milheeze

Naast de gedeeltelijke omzetting van de vigerende bestemming "Agrarisch- Agrarisch bedrijf" in de bestemming "Maatschappelijk" wordt ook een deel van het geldende agrarische bouwvlak/bestemmingsvlak omgezet in de bestemming "Wonen". Het betreft hier het toekennen van een woonbestemming aan een stal die op grond van een eerder verleende bouwvergunning is verbouwd tot woning. Feitelijk wordt met de beoogde bestemming "Wonen" een deel van het vigerende agrarische bouwvlak afgesplitst. Vanwege de planologische afsplitsing merken wij het volgende op. Planologische nieuwvestiging is, behoudens de in de Verordening genoemde uitzonderingen, niet toegestaan. De afsplitsing van onderhavige bedrijfswoning leidt tot planologische nieuwvestiging, waarbij geen sprake is van een hiervoor genoemde uitzondering. Hiermee is het plan strijdig met artikel 3.1 van de Verordening.

Naar onze mening is hier geen sprake van nieuwvestiging. Volgens de Verordening Ruimte gaat het bij nieuwvestiging namelijk om een vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voor zien van een bestaand bouwperceel. Nu het hier gaat om bestaande bebouwing zoals verwoord in artikel 2.3 onder b. van de Verordening Ruimte kan er in dit geval geen sprake zijn van nieuwvestiging. Het gaat hier om een woning

welke gebruikt wordt op grond van een verleende, onherroepelijke bouwvergunning (het bestaande bouwperceel had twee vergunde, bestaande bedrijfswoningen). Handhaving op de bewoning van deze woning is dan ook niet mogelijk omdat de bewoners op grond van de bouwvergunning er op mogen vertrouwen dat zij daar mogen wonen. Ondanks dat het bestemmingsplan dit niet toelaat. Het gaat in casu dan ook om het positief bestemmen van een jarenlang bestaand recht op grond van een onherroepelijke bouwvergunning. Het gaat hier om het omzetten van één van de bedrijfswoningen in een burgerwoning. Dan zou artikel 6.7 van de Verordening Ruimte gelden. Het omschakelen naar een burgerwoning is dan mogelijk mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. De gemeente bepaalt wat welke bebouwing overtollig is (zie toelichting Verordening Ruimte). Nu nader is onderbouwd dat de overige bebouwing op het perceel wordt gebruikt voor de maatschappelijk onderneming ter plaatse (die ook vergund is) kan er niet gesproken worden van overtollige bebouwing. Naar onze mening is er dan ook geen sprake van strijdigheid met de Verordening Ruimte.

Het bestemmingsplan voor zowel de Bankert 5 als Bankert 5a voorzien voornamelijk in het correct bestemmen van de feitelijke situatie zoals deze ook is vergund. Er wordt verder niets nieuws ontwikkeld. Nu de gemeente wettelijk de plicht heeft om vergunde bestaande situaties correct te bestemmen in het bestemmingsplan, wordt nu het bestemmingsplan aangepast. Hiermee wil de gemeente voornamelijk zijn plicht nakomen om bestaande rechten in het bestemmingsplan te verankeren.

Ven 4a, Bakel

- Voorop gesteld zijn wij, gelet op de voorgestane en huidige niet-agrarische activiteiten op het woonperceel, van mening dat er in dit geval niet gesproken kan worden van een nevenfunctie bij een bestemming 'Wonen'.

De initiatiefnemer heeft in november 2003 de locatie Ven 4a te Bakel aangekocht. Op de locatie die bestemd is als "Wonen" is vanaf 1985 tot 5-6 jaar na aankoop van de locatie door de initiatiefnemer in 2001, een onderhouds- en reparatiebedrijf voor crossmotoren aanwezig geweest. Deze activiteiten zijn door de gemeente Gemert-Bakel begin 2000 vergund aan de vorige eigenaar; er is derhalve sprake van een bestaand recht. De vergunning is locatie gebonden en niet persoonsgebonden.

De schoonheidssalon was een vergunningsvrije activiteit onder het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 1998 "Het is Best Buiten".

In november 2003 is deze activiteit dan ook vergunningsvrij gestart, maar in 2006 per abuis niet opgenomen in het bestemmingsplan. Vanaf het bestemmingsplan Buitengebied 2006 is er voor dergelijke activiteiten gekozen om een vergunningsstelsel voor "aan huis gebonden beroep" te introduceren in plaats van deze activiteiten vergunningsvrij te laten.

De vergunde activiteiten zijn per abuis nooit planologisch vastgelegd in het bestemmingsplan; daarmee is er sprake van een overgangsrechtelijke situatie, welke de gemeenteraad niet tweemaal onder het overgangsrecht kunnen laten vallen. Het bestemmen van deze overgangsrechtelijke situatie is daarmee een gewenste planologische maatregel. De toelichting van het bestemmingsplan is met betrekking tot dit punt nader aangevuld.

- Gebleken is dat de begripsbepaling t.a.v. een 'aan huis verbonden bedrijf' op essentiële punten is gewijzigd. Gebleken is dat voor een aan huis verbonden beroep niet meer geldt dat het bedrijf door een van de bewoners wordt uitgeoefend en is de voorwaarde van een beperkte omvang van de activiteiten min of meer los gelaten. Gelet op het bovenstaande komt het plan op dit onderdeel in geding met het volgende principe uit de Verordening.

De begripsbepaling is inderdaad op een tweetal punten gewijzigd. Niet bedoeld is om hiermee het mogelijk te maken om door een ander dan de bewoner het bedrijf te kunnen

uitoefenen. Ter voorkoming hiervan wordt dan ook de begripsbepaling uit het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010" overgenomen.

- Met het wijzigen van de begripsbepaling 'Aan huis verbonden bedrijf' biedt het plan de mogelijkheid om een onderhoudsbedrijf met (statische) opslag te exploiteren in een loods van 500 m², binnen de bestemming 'Wonen' en zonder de voorwaarde dat dit aan huis gebonden is. Met de wijze van bestemmen en het wijzigen van voornoemde begripsbepaling is ter plaatse feitelijk sprake van planologische nieuwvestiging van een bedrijf en in die zin sprake van een fictieve splitsing van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Eén van de in artikel 6.10 van de Verordening gestelde voorwaarden is dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Met de gekozen plansystematiek maakt het plan de exploitatie van twee zelfstandige bedrijven mogelijk: de aan huis verbonden schoonheidssalon en een onderhoudsbedrijf met (statische) opslag. Het plan is om die reden in strijd met artikel 6.10, lid 1 e van de Verordening.

Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast waardoor dit niet meer mogelijk is.

Wij merken op dat de situatieschets op pagina 49 van de toelichting niet overeenkomt met de bijlage 'Erfinrichtingsplan Ven 4a te Bakel'. De beoogde inheemse beplanting komt weliswaar qua situering overeen maar wordt beplanting in de vorm van bomen in het ene geval gemist. Daarnaast ontbreekt in het plan de in artikel 3.2 van de verordening bedoelde borging van de verantwoorde kwaliteitsverbetering.

In artikel 7.4, lid 4 van het plan een regeling t.a.v. het strijdig gebruik opgenomen m.b.t. het aanleggen en in stand houden van groenvoorzieningen op de onderhavige locatie. Deze regeling is naar onze mening niet juist omdat daarmee voornoemde aanleg en instandhouding, 1 jaar na het onherroepelijk worden van het plan, als strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt aangemerkt. Dit is juist een voorwaarde als gevolg van de ter plaatse beoogde ontwikkeling.

De correcte tekening is opgenomen in de toelichting. In de gebruiksregels voor de bestemming wonen (en ook als algemene gebruiksregel) is opgenomen dat de beplanting binnen twee jaar dient te worden aangelegd en daarna dient te worden instandgehouden. Hiermee is het ons inziens voldoende geborgd en geen strijd met de Verordening Ruimte. Artikel 7.4 zal ook gecorrigeerd worden zodat het als een voorwaarde zal gelden.

Planregels

- Het plan bevat regelingen voor de bestemmingen 'Natuur' en 'Groen' terwijl geen van voornoemde bestemmingen een relatie hebben met de vijf in het plan beoogde ruimtelijke ontwikkelingen. Ook de toelichting geeft geen uitsluitel waarom voornoemde bestemmingsregelingen zijn opgenomen in het plan. Wat wij constateren is dat de regelingen afwijken van de vigerende regelingen en in zijn algemeenheid minder beperkend zijn. Wij verzoeken u om in het plan duidelijk te maken of de regelingen daadwerkelijk onderdeel uitmaken van voorgestane planherziening en wat de reden is dat zij zonder een duidelijke functie t.a.v. de in dit plan voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen, veel meer ruimte bieden dan in het geldende geval.

Deze regels zijn als bijlage bij de regels opgenomen omdat het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden bevat waardoor gronden na wijziging wel de bestemming natuur of groen kunnen bevatten. Hiermee kunnen deze regels bij een wijzigingsplan van toepassing verklaard kunnen worden.

- In de planregels zijn verschillende flexibiliteitsbepalingen opgenomen voor vergrotingen van bestemmingsvlakken of bebouwing waarbij als één van de voorwaarden wordt gesteld dat er landschappelijke inpassing plaatsvindt. Bij gemeenten/regio's waarmee

een afsprakenkader is overeengekomen, geldt dat veel van deze, zo niet alle ruimtelijke ontwikkelingen gepaard dienen te gaan met een investering in het landschap op basis van een zogenaamde meerwaardeberekening (bestemmingswinst). Dit is in overeenstemming met het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap als datzelfde landschap door een ruimtelijke ontwikkeling wordt aangetast. Wij achten een landschappelijke inpassing, zonder dat daarvoor objectieve kaders voor zijn gesteld door uw gemeente en waarbij de waardevermeerdering van de ondergrond niet als uitgangspunt geldt, niet aanvaardbaar.

Wij zijn van mening dat niet vooraf in een bestemmingsplan een objectief kader kan worden opgenomen op basis waarvan de kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden. Waar kwaliteitsverbetering wordt vereist, is er ook sprake van een nieuwe ruimtelijke procedure waarbij deze kwaliteitsverbetering getoetst wordt. Daarbij kan dan gebruik worden gemaakt van de 'handreiking kwaliteitsverbetering' zoals opgesteld door provincie en gemeenten. Daarin zal dus op basis van waardevermeerdering onderbouwd worden hoe de kwaliteitsverbetering moet plaatsvinden.

Door geen objectief kader op te nemen maar algemeen de eis van kwaliteitsverbetering op te nemen in het bestemmingsplan is er ook geen strijdigheid met de Verordening Ruimte nu dit objectieve kader niet verplicht wordt gesteld in artikel 3.1.

- In artikel 5.3.1 waarbij uitbreiding van bestaande bebouwing van veehouderij mogelijk wordt gemaakt, ontbreekt de voorwaarde van kwaliteitsverbetering van het landschap in zijn geheel.

Dit is terecht opgemerkt en zal dan ook toegevoegd worden aan de voorwaarden van deze afwijkingsregel.

- In de artikelen 6.7.2 en 7.7.2 zijn wijzigingsbevoegdheden opgenomen t.b.v. vormverandering/vergroting van bouwvlakken. In de wijzigingsbevoegdheden heeft u opgenomen dat de bedoelde wijzigingen behalve voor de betreffende bestemming ook voor een andere in het plan voorkomende bestemming geldt door het opnemen van de term vice-versa. Wij verzoeken u om, gelet op een goede ruimtelijke ordening, de wijzigingsbevoegdheden onder te brengen binnen hun 'eigen' bestemming.

In artikel 4.7.2 is de wijziging van Agrarisch naar Wonen (de wijziging uit artikel 7.7.2.) opgenomen. Hieruit blijkt dat de gemeente het er mee eens is dat bij beide bestemmingen de wijzigingsmogelijkheid opgenomen dient te worden. De wijziging van Agrarisch naar maatschappelijk (artikel 6.7.2.) zal ook in de bestemming Agrarisch opgenomen worden.

- Artikel 5.7.2 bevat een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming `Agrarisch- Agrarisch bedrijf te wijzigen in een agrarisch verwant bedrijf. Op grond van de Verordening is de vestiging van een dergelijk bedrijf niet toegestaan in de groenblauwe mantel. De planregeling biedt hiervoor echter wel de mogelijkheid. Wij adviseren u om de groenblauwe mantel in onderhavige regeling uit te zonderen van een dergelijke vestigingsmogelijkheid.

De Groenblauwe mantel zal hiervan uitgezonderd worden.

- Artikel 5.7.3 en 5.7.5 bevatten een wijzigingsbevoegdheid om de bestemming `Agrarisch- Agrarisch bedrijf te wijzigen in 'bedrijf respectievelijk 'recreatie'. De Verordening biedt hiervoor de mogelijkheden op grond van de artikelen 6.10 en 7.10, 6.11 en 7.13. Wij achten artikel 5.7.3 en 5.7.5. van het plan (niet geheel) in overeenstemming met voornoemde artikelen van de Verordening. Wij adviseren u om voornoemde regelingen met elkaar in overeenstemming te brengen.

De planregels worden hierop aangevuld.

Artikel 6.1 bevat een bestemmingsomschrijving voor de voor ‘maatschappelijk’ aangewezen gronden. In de bestemmingsomschrijving zijn ook ‘kunstzinnige doeleinden’ en ‘sportvoorzieningen’ opgenomen. Gelet op de begripsbepaling in de Verordening t.b.v. maatschappelijke functies, achten wij voornoemde functies hiermee niet verenigbaar. Wij adviseren u om de bedoelde functies onder te brengen in een passende bestemming.

De planregels worden hierop aangepast

4.1.2. Waterschap Aa en Maas

Op 25 augustus 2014 heeft het Waterschap laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben op het bestemmingsplan.

4.2. Zienswijzen

P.M.

4.3. Ambtshalve aanpassingen

P.M.