



# Bestemmingsplan

Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen

Den Heikop ong. te Elsendorp

Gemeente Gemert-Bakel



## **Colofon**

Rapport: Ruimte-voor-Ruimte ontwikkelingen Den Heikop ong. te Elsendorp

Rapportnummer: 2018.0095

Status: Concept

Datum: 26 september 2018

## **Opdrachtgever**

W.W.M. Donkers

## **Projectlocatie**

Den Heikop ongenummerd

5424 SW Elsendorp

## **Opdrachtnemer**

Reland

*Bezoekadres:*

Burgemeester Verdijkplein 1

5835 AR Beugen

*Correspondentieadres:*

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

[www.reland.nl](http://www.reland.nl)

## **Projectleiding**

Reland

Ing. A.F.J.A. van Dooren

Senior Adviseur

06 – 18 19 17 81

[arjan@reland.nl](mailto:arjan@reland.nl)



# INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Algemeen.....	5
1.2 Plangebied.....	5
1.3 Geldend bestemmingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer.....	7
HOOFDSTUK 2 Huidige situatie.....	8
2.1 Ruimtelijke en functionele structuur en omgeving plangebied.....	8
2.2 Plangebied.....	9
HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving.....	10
3.1 Ontwikkeling.....	10
3.2 Landschappelijke inpassing.....	11
HOOFDSTUK 4 Beleidskader.....	15
4.1 Inleiding.....	15
4.2 Rijksbeleid.....	15
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	15
4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	15
4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling.....	16
4.3 Provinciaal beleid.....	16
4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant.....	16
4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant.....	18
4.4 Gemeentelijk beleid.....	22
4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021.....	22
4.4.2 Woonvisie 2016-2020.....	23
4.4.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel.....	24
4.4.4 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.....	24
HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten.....	26
5.1 Milieu.....	26
5.1.1 M.e.r. plicht.....	26
5.1.2 Bodem.....	26
5.1.3 Lucht.....	27
5.1.4 Bedrijven en milieuzonering.....	28
5.1.5 Geur.....	28
5.1.6 Geluid.....	32
5.1.7 Externe veiligheid.....	33
5.1.8 Kabels en leidingen.....	34
5.2 Water.....	34
5.3 Natuur.....	39



5.3.1 Gebiedsbescherming .....	39
5.3.2 Soortenbescherming .....	40
5.4 Archeologie .....	42
5.5 Landschap en cultuurhistorie .....	43
5.6 Verkeer.....	45
5.6.1 Mobiliteit .....	45
5.6.2 Parkeren .....	45
<b>HOOFDSTUK 6 juridische toelichting.....</b>	<b>46</b>
6.1 Algemeen .....	46
6.2 Verbeelding.....	46
6.3 De planregels.....	47
6.4 Artikelgewijze toelichting.....	47
<b>HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid.....</b>	<b>52</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid .....	52
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	52
<b>Bijlagen .....</b>	<b>53</b>
Bijlage 1: landschappelijke inpassing + toelichting.....	53
Bijlage 2: Bodemonderzoek.....	53
Bijlage 3: akoestisch onderzoek .....	53
Bijlage 4: watertoets.....	53
Bijlage 5: flora- en faunaonderzoek .....	53

## **Bijlagen**

Bijlage I	Bodemonderzoek
Bijlage II	Akoestisch onderzoek
Bijlage III	Watertoets
Bijlage IV	Flora en Fauna onderzoek
Bijlage V	Beplantingsplan



# HOOFDSTUK 1 Inleiding

## 1.1 Algemeen

De heer W. Donkers is voornemens twee woningen te realiseren op het perceel aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp, in het buitengebied van Gemert-Bakel. Deze wens borduurt voort op het in 2011 gerealiseerde plan om één woning aan Den Heikop te realiseren. Met het voornemen om twee woningen toe te voegen wordt het bestaande stedenbouwkundige beeld en karakter doorgetrokken en ontstaat er eenheid.

Volgens het vigerende bestemmingsplan is het niet mogelijk om op de locatie woningen te realiseren. Daarnaast is het uitgangspunt van de provincie Noord-Brabant dat realisatie van nieuwe woningen in het buitengebied is uitgesloten. Een uitzondering kan gemaakt worden wanneer men gebruik maakt van de provinciale Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deze twee woningen worden in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling gerealiseerd. Dat houdt in dat, in ruil voor de sloop en sanering van in totaal 2.000 m<sup>2</sup> stalruimte van een intensieve veehouderij en het uit de markt nemen van minimaal 7.000 kg fosfaatrechten, de mogelijkheid geboden wordt om twee woningen in het buitengebied te realiseren. Enkel wanneer deze woningen op een planologisch aanvaardbare plek zijn gelegen. De sloop van de stallen vindt niet plaats binnen het plangebied aan Den Heikop, maar elders binnen de provincie Noord-Brabant.

Omdat de realisatie van woningen niet direct vergund kan worden, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Onderliggend rapport is de onderbouwing welke onderdeel is van het bestemmingsplan waarmee de procedure kan worden doorlopen om twee woningen ter plaatse te realiseren.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel ten zuidoosten van de Kern Elsendorp. Het plangebied is weergegeven in figuur 1 en omvat het perceel aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp, kadastraal bekend als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4351.



*Figuur 1. Luchtfoto plangebied (rood omkaderd)*

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' zoals vastgesteld op 5 juli 2018.

Binnen het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' met de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische productiedoelinden, natuur- en landschapswaarden en extensieve recreatie. Volgens deze bestemming is het niet mogelijk om op deze gronden een woning te realiseren.

De gebiedsaanduiding stelt specifieke voorwaarden aan uitbreidingsvragen van veehouderijen gelegen binnen dit gebied. Omdat de ontwikkeling geen veehouderij betreft is deze aanduiding niet relevant voor de casus beschreven in dit rapport.

In het bestemmingsplan zijn geen wijzigings- of afwijkingsbevoegdheden opgenomen om nieuwe woningen te realiseren.

Omdat het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt voor de realisatie van twee woningen, is een buitenplanse procedure noodzakelijk. Onderliggend bestemmingsplan betreft de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' waarmee de procedure kan worden doorlopen en een nieuw juridisch kader wordt vastgelegd, waarmee de ontwikkeling kan worden gerealiseerd.

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken en enkele bijlagen. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 'Huidige situatie', dit gaat in op de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied en geeft een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt de gewenste situatie van de ontwikkeling binnen het plangebied beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Daarin is de ontwikkeling getoetst aan beleid en regelgeving. Hoofdstuk 5 toont de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan aan. Vanuit de verschillende omgevingsaspecten (waarden en milieu) wordt bekeken of het plan een effect heeft op deze omgevingsaspecten en/of deze omgevingsaspecten een invloed hebben op de ontwikkeling. In sommige gevallen is een onderzoek uitgevoerd, de rapporten die deze onderzoeken beschrijven zijn als bijlage opgenomen bij de toelichting. Hoofdstuk 6 voorziet in de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

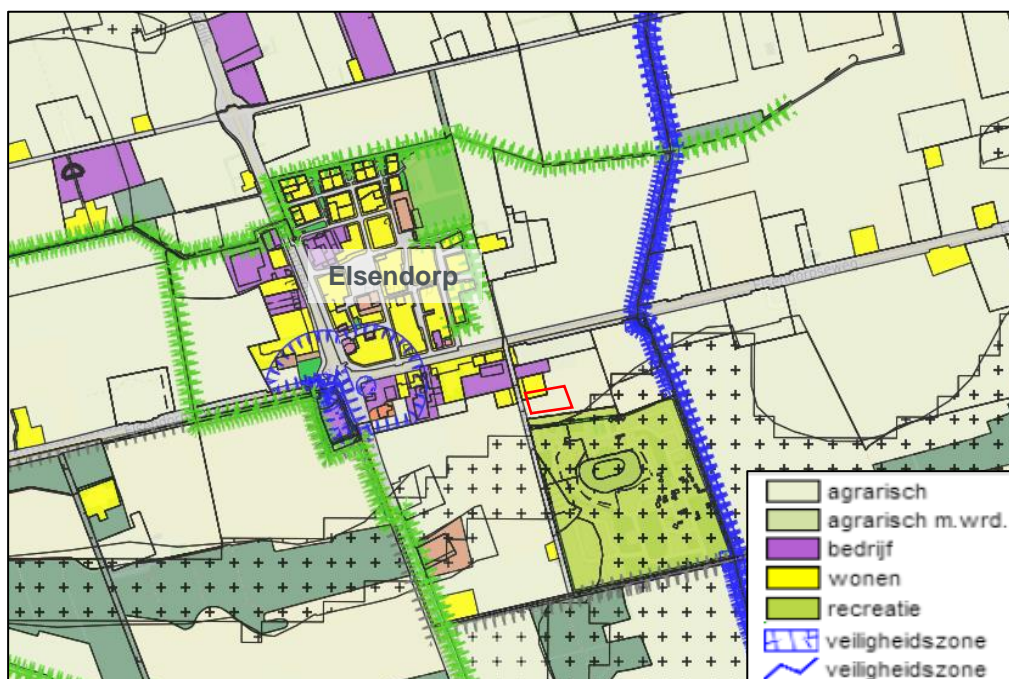


# HOOFDSTUK 2 Huidige situatie

## 2.1 Ruimtelijke en functionele structuur en omgeving plangebied

Het plangebied is gesitueerd aan Den Heikop ten zuidoosten van de kern Elsendorp in de gemeente Gemert-Bakel. Den Heikop loopt van noord naar zuid en verbindt de Elsendorpseweg met de Limbraweg. Vanuit de Elsendorpseweg richting het zuiden wordt eerst een verdichte structuur, bestaande uit woningen en bedrijven, ervaren. Vervolgens is aan de westzijde een karakteristiek open gebied aanwezig en een gevoel van ruimte. Aan de oostzijde is een doorkijk naar het agrarisch gebied aanwezig wat gevolgd wordt door het gesloten, groene recreatiepark. Hierdoor ontstaat een gevarieerde beleving van een bebouwde structuur (oostzijde) en een onbebouwde, open structuur (westzijde).

Den Heikop betreft een 60 km weg en wordt begeleid door een bomenrij aan weerszijde van de weg. Hier en daar vindt wat oeverbegroeiing plaats. Den Heikop wordt vooral gebruikt door bestemmingsverkeer, wat met name afkomstig is van Natuuristisch recreatiepark Elsendorp. Het plangebied is momenteel in gebruik als akkerland (vooral maïs), wat beter passend is voor het meer besloten gebied aan de oostkant, dan het opengebied aan de westkant, waar voornamelijk gras wordt geteeld. Hierdoor wordt een duidelijk verschil ervaren en is sprake van een gevarieerde structuur.



Figuur 2. Functies in omgeving plangebied (rood omkaderd)

De directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich voornamelijk door de aanwezigheid van agrarische gronden en het recreatiepark (figuur 2). Tot slot bevinden zich in het noorden van het plangebied enkele bedrijven en woningen, waaronder de Ruimte-voor-Ruimte kavel die in 2011 door initiatiefnemer juridisch is gewaarborgd.

## 2.2

### Plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Gemert, sectie C, nummer 4351. Dit perceel heeft een totale oppervlakte van 29.250 m<sup>2</sup>. Het plangebied zelf heeft een oppervlakte van 4.228 m<sup>2</sup> en wordt in de huidige situatie gebruikt als akkerland (maïs) (figuur 3).



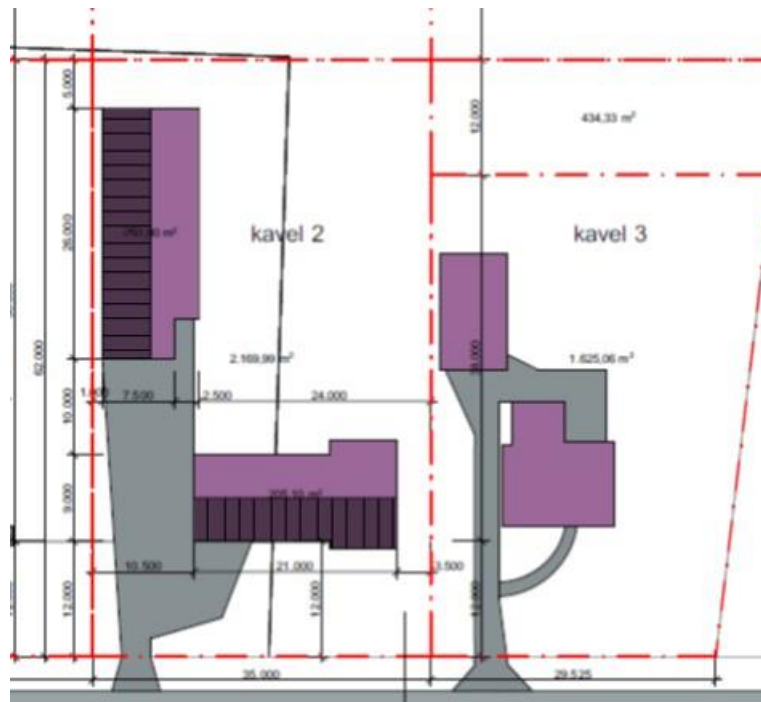
Figuur 3. Huidige situatie binnen het plangebied (wit omkaderd) met bestemmingsvlakken

# HOOFDSTUK 3 Planbeschrijving

## 3.1 Ontwikkeling

Elsendorp betreft een rationeel verkaveld dorp met rechtlijnige structuren. In feite loopt de hoofdstructuur van oost naar west en van noord naar zuid. De hoofdstructuur wordt gevormd door de Middenpeelweg (Zeelandsedijk – Ripseweg) en de Elsendorpseweg. Deze rechtlijnige structuur is overal in en rondom Elsendorp voelbaar, ook aan den Heikop. Den Heikop loopt van oost naar west en vormt de verbinding tussen de kern Elsendorp en de naturistencamping Elsendorp. De beide delen worden gescheiden door een agrarisch perceel. Dat agrarisch perceel is in gebruik als akkerland (maïs) en vormt een losse kamer binnen een bebouwde structuur. Ten noordwesten is de kern Elsendorp gelegen, ten noordoosten een agrarisch bedrijf en ten zuidoosten het recreatieterrein. Aan de zuidwest kant is een groot open agrarisch gebied gelegen.

De initiatiefnemer heeft het voornemen om ter plaatse van het agrarisch perceel twee woningen te realiseren aan Den Heikop ongenummerd te Elsendorp (figuur 4). In principe bestaat de ontwikkeling uit de realisatie van drie woningen, waarvan 1 woning reeds gerealiseerd is. De totale ontwikkeling zorgt voor een versterking van de stedenbouwkundige structuur ter plaatse en de kenmerkende rationale verkavelingsstructuur van Elsendorp. De woningen worden in lijn (voorgevelrooilijn) met de omliggende bebouwing gerealiseerd. De kavels zijn rechthoekig blokvormig en zijn min of meer gelijk aan elkaar qua oppervlakte. De eerste kavel heeft een oppervlakte van 2.170 m<sup>2</sup>. De tweede kavel heeft een oppervlakte van 2.060 m<sup>2</sup>.



Figuur 4. Beoogde ontwikkeling met toevoeging van twee woningen

Het plangebied zal gewijzigd worden van een agrarische bestemming naar een woonbestemming. Ter plaatse van het bestemmingsvlak wonen is één woning met bijbehorende bouwwerken toegestaan. Daarnaast wordt in de aanduiding de specifieke vorm wonen - ruimte voor ruimte woningen opgenomen waarvoor de inhoud van een dergelijke woning maximaal 1.500 m<sup>3</sup> mag bedragen. Hierbij geldt voor de woning een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4,5 meter en 8 meter. Per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. Tevens geldt daarvoor een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 meter en 5,5 meter

### 3.2 Landschappelijke inpassing

In mei 2018 is in opdracht van Donkers-Relou door Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur een landschappelijke inpassing gemaakt voor de beoogde ontwikkeling. In deze paragraaf wordt hier op ingegaan.

Vanuit provinciaal beleid zijn regels vastgelegd die aangeven dat voor eenieder de zorgplicht ten aanzien van bestaande omgevingswaarden geldt. Bij iedere ontwikkeling moet aangetoond worden dat zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en dat iedere ontwikkeling een potentiële bijdrage moet leveren aan de kwaliteiten van het buitengebied.

De gemeente heeft aanvullend op het provinciale beleid in de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap Gemert-Bakel' vastgelegd hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen twee categorieën ontwikkelingen. Categorie 1 zijn ontwikkelingen met een beperkte impact op de ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkelingen in categorie 2 hebben een grotere impact op de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Voor ontwikkelingen die in categorie 1 vallen is een landschappelijke inpassing (conform beeldkwaliteitsplan)

nodig. Voor ontwikkelingen die in categorie 2 vallen geldt dat naast de landschappelijke inpassing een extra investering in kwaliteit dient plaats te vinden.

De beoogde ontwikkeling valt onder de eerste categorie, wat betekent dat de nieuwe woningen landschappelijk dienen te worden ingepast en dat daarvoor minimaal 20% van het bestemmingsvlak wordt ingezet. Bij de opstelling van de landschappelijke inpassing door Borgo Tuin- en landschapsarchitectuur is rekening gehouden met deze richtlijnen. Voor de invulling van deze gemeentelijke inrichtingseisen is het gemeentelijke 'Beeldkwaliteitplan Gemeente Gemert-Bakel' aangehouden.

Het Beeldkwaliteitplan Gemeente Gemert-Bakel voorziet in een gebiedsindeling van het buitengebied en werkt per deelgebied een visie en een streefbeeld uit. De locatie Den Heikop 6 valt in het deelgebied "peelontginningenlandschap". Dit jonge landschap wordt gekenmerkt door rationaliteit, grootschaligheid en openheid met boomlanen. Dit is ook van toepassing op Den Heikop 6, hoewel de locatie dicht tegen de bebouwingsrand van de kern Elsendorp aan ligt.

De uitgewerkte visie en het streefbeeld voor dit deelgebied gaat om het versterken van de genoemde kenmerken, zodat het onderscheid met de overige landschappelijke deelgebieden beter herkenbaar wordt.

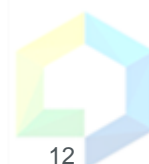
Het Beeldkwaliteitplan Buitengebied Gemeente Gemert-Bakel schrijft een stevig landschapselement voor op één van de erfgronden met het landschap. Ook geeft het Beeldkwaliteitplan een plantenlijst waaruit gekozen kan worden binnen het betreffende deelgebied.

Uitgangspunten:

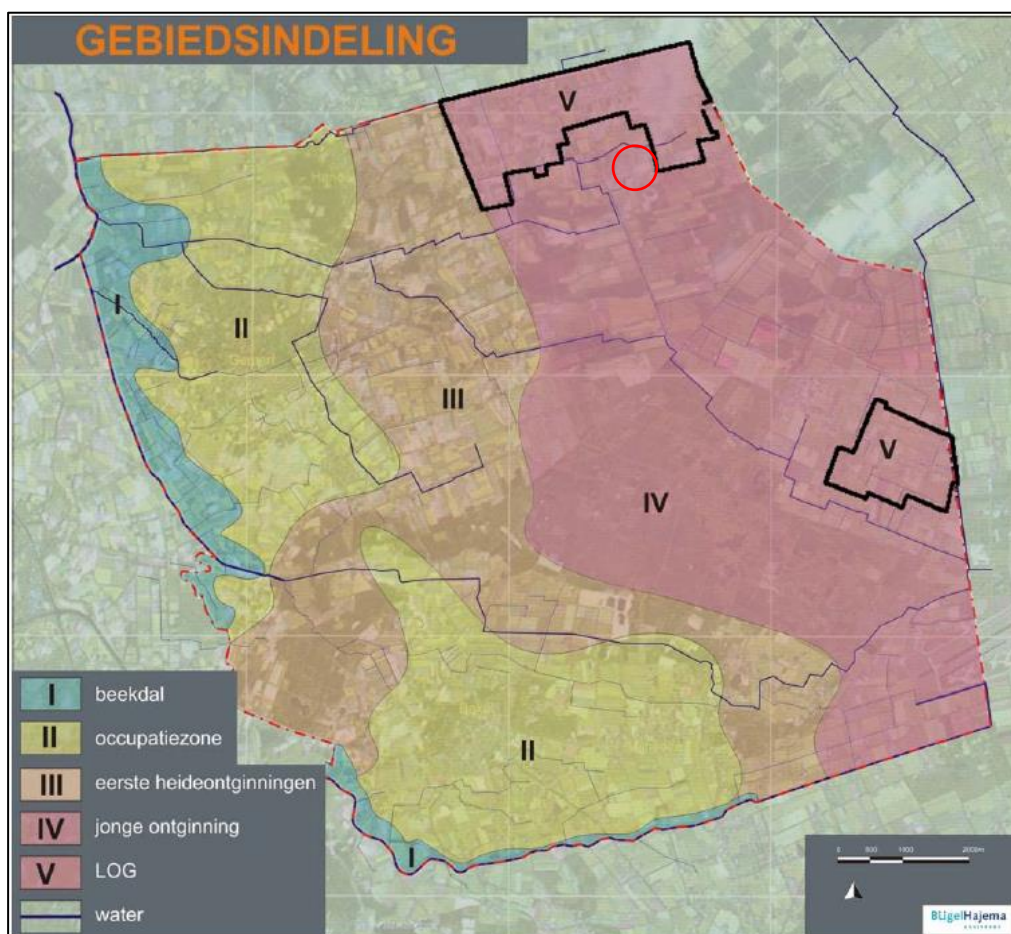
- Het omkaderen van de kavels met behulp van soorten uit het Beeldkwaliteitplan Gemeente Gemert-Bakel, passend bij het Peelontginningenlandschap. Dit zijn soorten als de eik, lijsterbes of hondsroos;
- Er moet voldoende ruimte overblijven voor de toekomstige bewoners om hun tuinwensen in vervulling te laten gaan.

#### Cultuurhistorie

Elsendorp is een planmatig Heideontginningsdorp. De kern en het omliggend gebied is rationeel ingericht met een rastervormige wegen- en waterlopenstructuur. De percelering bestaat over het algemeen uit regelmatige gevormde blokken of stroken. Veel doorgaande wegen hebben een laanbeplanting van vooral Amerikaanse eiken. Landgoed de Sijp, de Krim en Cleefswit zijn ten zuiden van de kern Elsendorp gelegen en bepalen voor een groot deel de uitstraling van het landschap ter plaatse. Het plangebied ligt tussen de kern Elsendorp en de landgoederen in. De landgoederen bestaan uit landbouwgronden en uitgestrekte bossen. De defensielinie van de Peel-Raamstelling gekoppeld aan het Peelkanaal heeft een bijzondere cultuurhistorische betekenis. Deze stelling maakte onderdeel uit van de verdedigingslinie tegen Duitsland in de jaren '30 van de vorige eeuw. Door de vervening en de ontginningen veranderde de waterhuishouding. Voorheen werkte het Peelgebied als een grote spons en werd het water geleidelijk via beekjes afgevoerd naar de Maas of de beken die in centraal Brabant zijn gelegen. Door de vervening en de ontginning verdween deze sponswerking en moesten er voorzieningen worden getroffen om het overtollige neerslagwater adequaat af te voeren. Bestaande beken werden rechtgetrokken en nieuwe waterlopen werden gegraven.



De hoofdstructuur van de veenontginning zijn gehandhaafd. Er is een afwisseling van uitgestrekte akkers met bebouwing (ontginningsdorpen) en grootschalige bebouwingen die belangrijk zijn voor natuur en recreatie.



Figuur 5. Gebiedsindeling Beeldkwaliteitplan Gemeente Gemert-Bakel (plangebied rood omkaderd)

De gemeentelijke uitgangspunten en de cultuurhistorische analyse zijn meegenomen in het ontwerp van de landschappelijke inpassing (Bijlage V). In figuur 6 is de landschappelijke inpassing voor het plangebied inzichtelijk gemaakt. Als stevig landschapselement wordt gekozen voor een houtsingel aan de oostzijde van de kavels.

De landschappelijke inpassing voor deze ontwikkeling sluit aan op de eerder voorgestelde en vastgestelde landschappelijke inpassing die in het kader van de ruimtelijke procedure voor de woning aan de noordzijde is opgesteld. Hierdoor is sprake van uniformiteit en robuustheid met betrekking tot de landschappelijke uitstraling van de omgeving. De stedenbouwkundige opzet en bijbehorende landschappelijke inpassing van de drie woningen (waarvan één reeds juridisch is geborgd) is in lijn met de rationele structuur van het gebied en zorgt voor een geleidelijke overgang van het ontginningsdorp richting de landgoederen.



Figuur 6. Landschappelijke inpassing kavel 2 & 3 aan Den Heikop ong. te Elsendorp

Er wordt voldoende afstand gehouden met de aanliggende akker, de eerste rij komt op twee meter afstand. Op de grens met de landbouwgrond komt een zaksloot. De houtsingel zal kunnen uitgroeien tot een robuust landschapselement. Enkele ruimtes blijven open om het zicht naar het achterliggende landschap mogelijk te maken

#### Beplantingslijst en onderhoud:

Bosplantsoen, maat 60-80, tweejarig plantsoen. Drie rijen 1,50 meter x 1,50 meter in driehoeksverband; 7 meter breed, 140 meter lang, 425 stuks.

Eik (*Quercus robur*) 160 st., Veldesdoorn (*Acer campestre*) 65 st., Meidoorn (*Crataegus monogyna*) 50 st., Hondсроos (*Rosa canina*) 50 st., Gelderse roos (*Viburnum opulus*) 50 st. en Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) 50 st.

#### Onderhoud

De houtsingel moet kunnen uitgroeien tot een robuust groenelement bestaande uit gevarieerde soorten passend bij het deelgebied. Ten behoeve van de gevarieerdheid moet de singel tijdig gesnoeid worden en wordt er grond afgezet. Daarnaast worden enkele eiken als blijver gehandhaafd en worden niet gesnoeid, maximaal 12 stuks.



# HOOFDSTUK 4 Beleidskader

## 4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is de toets van het plan aan het algemene Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving beschreven. Ieder paragraaf is afgesloten met een conclusie. Het sectorale beleid is, per aspect, in hoofdstuk 5 beschreven.

## 4.2 Rijksbeleid

### 4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In deze structuurvisie wordt een samenhangende visie gegeven op het Nederlands Rijk tot 2040. Kernwoorden in het SVIR zijn concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Het Rijk heeft drie streefdoelen geformuleerd waaraan 13 nationale belangen zijn gekoppeld. Het Rijk heeft voor heel Nederland twee nationale doelen gesteld (nummer 4 en nummer 8). Daarin wordt gesteld dat efficiënt gebruik van de ondergrond van belang is (zorgvuldig ruimtegebruik) en het verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's. De overige doelen en belangen zijn geografisch weergegeven in de Nationale Hoofdstructuur.

Het plangebied is niet binnen een Nationale Hoofdstructuur gelegen. Hierdoor zijn in dit geval alleen de algemene regels van belang op de beoogde ontwikkeling.

#### Conclusie

Met de ontwikkeling wordt een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing van twee woningen beoogd. Daarbij is rekening gehouden met bestaande waarden en kenmerken van het gebied (zie hoofdstuk 3 en 5). De ontwikkeling zorgt niet voor een verslechtering van de milieukwaliteit (zie hoofdstuk 5). Het plan is daardoor in overeenstemming met de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

### 4.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

In dit geval wordt gebruik gemaakt van een buitenplanse procedure. De ontwikkeling wordt buiten het bestemmingsplan om mogelijk gemaakt, doordat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Voor het overige worden er geen





toevoegingen of overwegingen gemaakt om extra mogelijkheden of een gradatie in mogelijkheden op te nemen. Het Barro is dan ook niet relevant voor deze ontwikkeling.

#### Conclusie

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt in onderhavig bestemmingsplan die in strijd zijn met één van de nationale belangen. De gewenste ontwikkeling is daarom in overeenstemming met het Barro.

#### **4.2.3 Ladder voor duurzame ontwikkeling**

De Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik, met een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Deze systematiek is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is in principe een uitwerking van Nationaal belang 4, efficiënt gebruik van de ondergrond, oftewel zorgvuldig ruimtegebruik. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van nieuwe ontwikkelingen. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke functies geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en zelfs in sommige gevallen kwantitatief zijn. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat wanneer sprake is van 12 woningen of minder, er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en is het niet nodig om de ladder te doorlopen. In dit geval worden twee nieuwe woningen toegevoegd, in het kader van de Ladder kan gesteld worden dat hier geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

#### Conclusie

De ontwikkeling betreft het realiseren van twee woningen. De Ladder voor duurzame verstedelijking is voor woningbouw pas relevant indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling bij toevoeging van 13 of meer woningen. In dit geval is de Ladder voor duurzame verstedelijking daarom niet relevant voor de beoogde ontwikkeling.

## **4.3 Provinciaal beleid**

### **4.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant**

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de structuurvisie ruimtelijke ordening voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld en vervangt daarmee de Interimstructuurvisie 2008. Sinds de vaststelling van de Structuurvisie RO in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn nu vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014' welke op 7 februari 2014 is vastgesteld. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De Structuurvisie is een uitvloeisel van de Wro en is één van de vier strategische plannen van de provincie. Hierin worden de provinciale ruimtelijke belangen benoemd en de wijze waarop de provincie deze belangen behartigt. Ook de instrumenten die de provincie inzet om deze doelen te bereiken, staan in de structuurvisie beschreven.

De provincie heeft in de structuurvisie 14 ruimtelijke belangen geformuleerd:

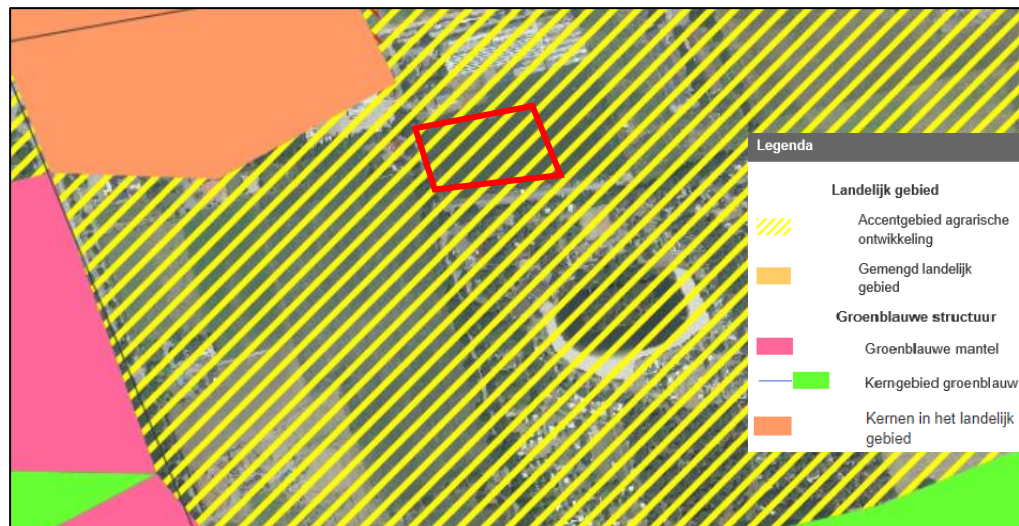


1. Regionale contrasten;
2. Een multifunctioneel landelijk gebied;
3. Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
4. Een betere waterveiligheid door preventie;
5. Koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
6. Duurzaam gebruik van de ondergrond;
7. Ruimte voor duurzame energie;
8. Concentratie van verstedelijking;
9. Sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
10. Groene geleedingszones tussen steden;
11. Gedifferentieerd aanbod aan goed bereikbare recreatieve vrijetijdsvoorzieningen;
12. Economische kennisclusters;
13. (inter)nationale bereikbaarheid;
14. Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De ruimtelijke belangen zijn voor een groot deel geografisch gevisualiseerd in de structurenkaart waardoor helder wordt welke belangen de provincie op welke plek plaatst.

#### Structurenkaart

Het plangebied is op de structurenkaart behorende bij de Structuurvisie ruimtelijke ordening gelegen binnen de structuur 'Landelijk gebied'. De zone landelijk gebied is onderverdeeld in twee perspectieven, namelijk het gemengd landelijk gebied en het accentgebied agrarische ontwikkeling. Uit de structurenkaart komt naar voren dat het plangebied gelegen is binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' (figuur 7).



Figuur 7. Uitsnede structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening Noord-Brabant (plangebied rood omkaderd)

De provincie beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot aan gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

In de gemengde plattelandseconomie is, naast ruimte voor de land- en tuinbouw, ook ruimte voor ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie,

kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties et cetera. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Binnen het 'Accentgebied agrarische ontwikkeling' is het perspectief dat de provincie nastreeft binnen het gemengd landelijk gebied, zoals hiervoor beschreven, leidend. In aanvulling hierop wil de provincie optimale ontwikkelingsmogelijkheden bieden voor het verbeteren van de agrarische productiestructuur in deze gebieden. Het bieden van deze ruimere mogelijkheden geldt alleen in gebieden waar de land- en tuinbouw een voorkeurspositie inneemt, de primair agrarische gebieden. Het plangebied kan gezien de verscheidenheid en nabijheid van verschillende functies gekenmerkt worden als een gemengd landelijk gebied waarbij de agrarische sector geen voorkeurspositie inneemt.

#### Conclusie

De ontwikkeling past binnen de gestelde kaders van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt tussen het dorp Elsendorp en naturistencamping Elsendorp. De agrarische sector is in dit deel van Elsendorp ondergeschikt, waardoor ruimte ontstaat voor nieuwe, niet-agrarische ontwikkelingen. De ontwikkeling is daardoor in lijn met de structuurvisie ruimtelijke ordening.

#### **4.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant**

In de Verordening ruimte Noord-Brabant, verder te noemen Verordening, zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De regels zijn opgesteld naar aanleiding van de doelen (provinciaal belang) en visie die de provincie in de Structuurvisie ruimtelijke ordening heeft vastgesteld.

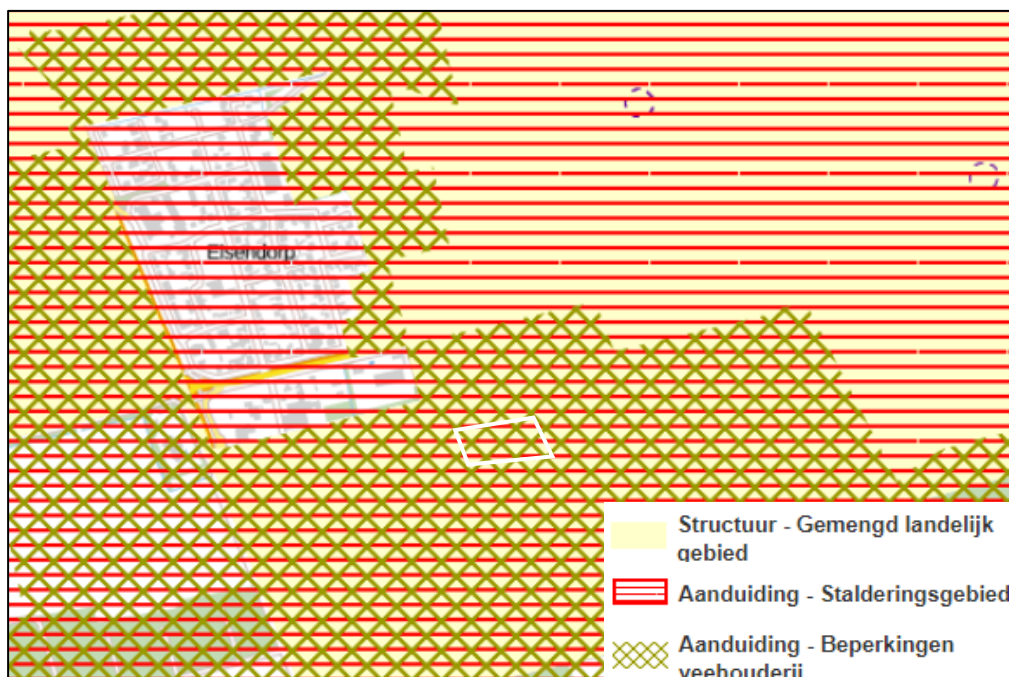
De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012, 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 (per 15-7-2015) zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. De meest actuele geconsolideerde versie van de Verordening is op 1 januari 2018 gepubliceerd. Onderliggend plan is getoetst aan deze Verordening.

De Verordening bestaat uit kaartmateriaal met specifieke regels voor ontwikkelingen en/of bescherming. De regels communiceren met geografisch aangegeven structuren en aanduidingen. De Verordening heeft Noord-Brabant opgedeeld in de volgende structuren:

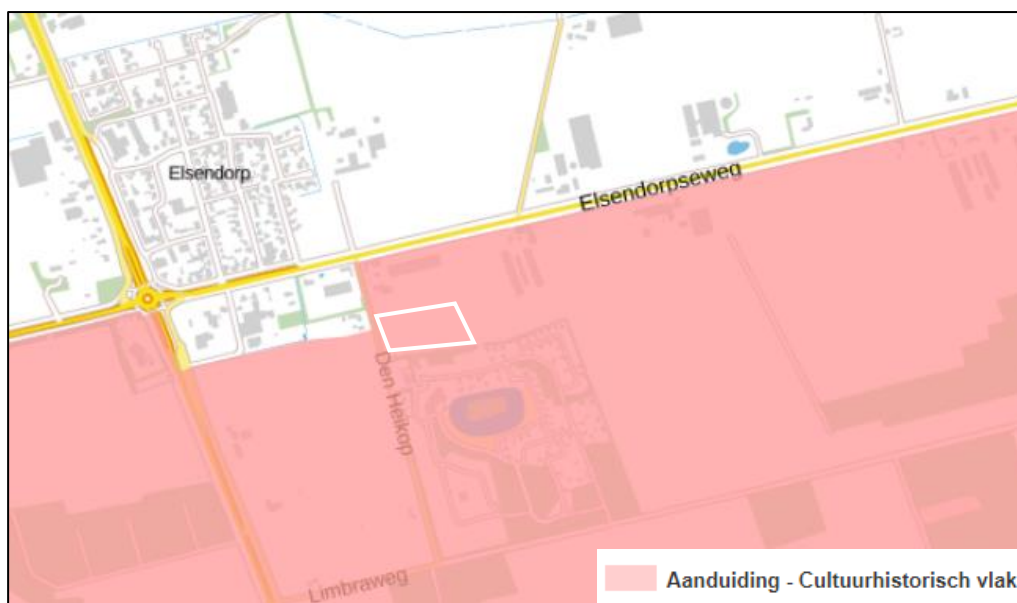
- Bestaand stedelijk gebied;
- Gemengd landelijk gebied;
- Groenblauwe mantel;
- Natuurnetwerk Brabant.

Daarnaast heeft de provincie nog enkele aanduidingen op de kaart weergegeven waarmee aanvullende regels gelden ter bescherming van waarden of ter uitvoering van bepaalde regelingen. De locatie is conform de Verordening gelegen in het 'Gemengd

landelijk gebied'. Daarnaast zijn de aanduidingen 'Stalderingsgebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Cultuurhistorisch vlak' van toepassing (figuren 8 & 9).



Figuur 8. Uitsnede themakaart agrarische ontwikkeling en windturbines Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied wit omkaderd)



Figuur 9. Uitsnede themakaart cultuurhistorie Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied wit omkaderd)

De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' hebben betrekking op de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven. In dit geval is geen sprake van een veehouderijbedrijf, waardoor deze regelingen niet van belang zijn bij de ontwikkeling uit voorliggend plan. De aanduiding 'Cultuurhistorisch vlak' heeft betrekking op het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken. Met deze ontwikkeling is rekening gehouden met de landschappelijke, stedenbouwkundige en cultuurhistorische structuur van Elsendorp en omgeving. De nieuwe structuur zorgt voor een geleidelijke overgang van het

ontginningsdorp Elsendorp (in het noord-westen) richting de landgoederen (in het zuiden). De rechtlijnige landschappelijke inpassing is met name vanuit het noorden beleefbaar en gebaseerd op de eerder genoemde rationaliteit van het gebied. Geconcludeerd kan worden dat niet alleen rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden, maar dat deze zelfs als uitgangspunt hebben gediend voor het ontwerp van de landschappelijke inpassing (zie paragraaf 3.2).

Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' zijn specifieke regels opgenomen voor wonen. In principe is nieuwbouw van woningen uitgesloten. Echter is een uitzondering opgenomen wanneer deel wordt genomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling. Deze regeling is in artikel 7.8 van de Verordening opgenomen. In dit artikel zijn voorwaarden opgenomen waaraan voldaan moet worden. Volgens artikel 7.8 van de Verordening is het mogelijk om binnen het gemengd landelijk gebied te voorzien in één of meerdere Ruimte-voor-Ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. Er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
- b. De Ruimte-voor-Ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

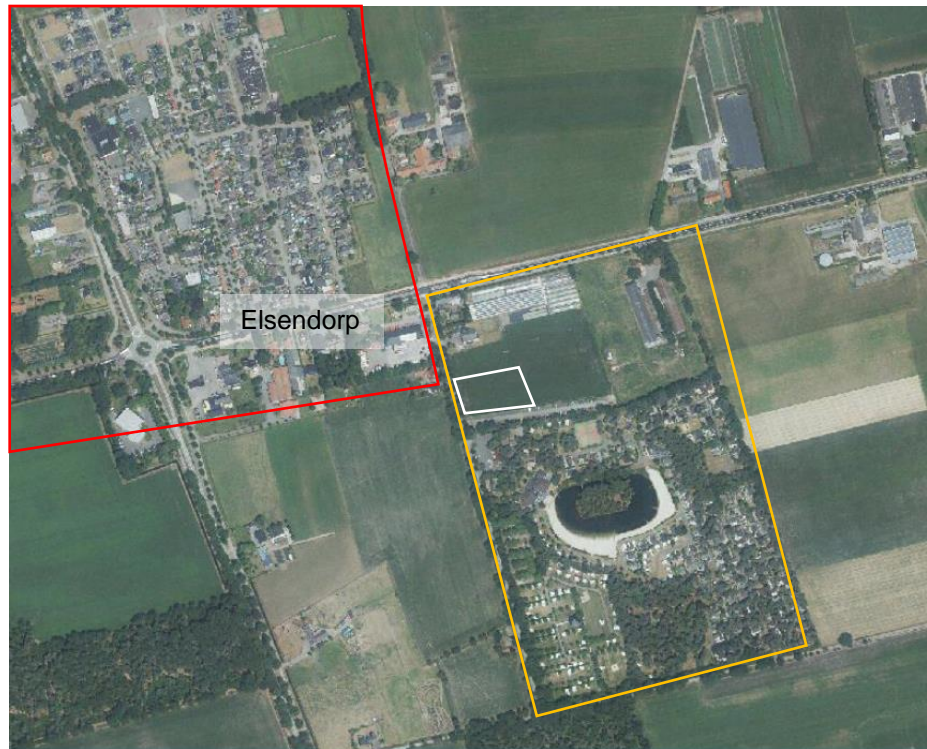
Hieronder wordt per voorwaarde beschreven op welke manier wordt voldaan aan deze voorwaarde.

a. Aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst

Ten aanzien van de aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst stelt de provincie dat per woning minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan stalruimte die ten dienste stond van een varkens- of pluimveehouderij is gesloopt en 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt zijn gehaald. Tenslotte dient de intensieve veehouderij beëindigd te worden, wat betekent dat middels een bestemmingsplan het bedrijfsmatig houden van dieren uitgesloten dient te worden. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is sprake van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. In dit geval worden twee woningen gerealiseerd, dit betekent dat er minimaal 2.000 m<sup>2</sup> aan stalruimte is gesloopt en 7.000 kg aan fosfaatrechten uit de markt zijn gehaald. Deze kwaliteitsverbetering wordt bevestigd door het zogenaamde Ruimte-voor-Ruimtedossier dat aan dit bestemmingsplan is toegevoegd. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;

b. Planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie

Volgens de Verordening zijn een kernrandzone, bebouwingslint en bebouwingscluster aan te duiden als bebouwingsconcentratie. Waarbij deze als volgt worden gedefinieerd: *Bebouwingscluster: Vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied; Bebouwingslint: Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied; Kernrandzone: Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.*



*Figuur 10. Luchtfoto plangebied (wit omkaderd) met de kern Elsendorp (rood omkaderd) en bebouing nabij het plangebied (oranje omkaderd)*

Het plangebied grenst aan de kern Elsendorp, het ligt op de overgang naar het buitengebied en is sprake van een kernrandzone (figuur 10). Hierdoor wordt geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een bebouwingscluster. Voor dit deel is door het college van B&W een positief principebesluit genomen voor de realisatie van drie woningen, één daarvan is reeds gerealiseerd. De twee woningen die met dit plan worden gerealiseerd vormen de afronding van deze stedenbouwkundige structuur. Daardoor wordt geconcludeerd dat sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie in een kernrandzone.

Met aanvaardbaar wordt onder andere bedoeld dat de nieuwe ontwikkeling zich ook verhoudt tot functies en aspecten in de omgeving. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenschetst als een gemengd landelijk gebied waarbinnen zich verschillende functies bevinden met een woon-, bedrijfs-, recreatie en agrarische functie. De ontwikkeling past binnen de aanwezige functies van de directe omgeving. Vanuit inpasbaarheid wordt op milieutechnische onderdelen waaronder geluid, geur en overige bedrijvigheid in hoofdstuk 5 dieper in gegaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;

c. Landschappelijke inpassing

Bij de inpassing van de ontwikkeling wordt rekening gehouden met gebiedseigen (landschaps)elementen en het benadrukken hiervan. Het plangebied is gelegen in het Jong Ontginningenlandschap, waarbij kniphagen en verschillende soorten bomen zoals eik, lijsterbes en hondsroos voorkomen. Voor de inpassing wordt gebruik gemaakt van het aanplanten van deze typen bomen zodat de ontwikkeling landschappelijk wordt ingepast, in hoofdstuk 3 is hier uitgebreid op ingegaan. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;

d. Geen stedelijke ontwikkeling

De ontwikkeling betreft het realiseren van twee nieuwe woningen. Zoals eerder vermeld is in paragraaf 4.2.3, is conform de Ladder voor duurzame ontwikkeling bij woningbouwontwikkeling pas sprake van een stedelijke ontwikkeling indien er 13 of meer woningen in een plan worden gerealiseerd. De ontwikkeling betreft een dermate kleine ontwikkeling waardoor, conform het Rijksbeleid, dit niet te omschrijven is als een stedelijke ontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan;

e. Bevordering ruimtelijke kwaliteit

In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moet beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen door alle gemeenten rekening worden gehouden. Dit is in de Rijks Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte opgenomen als nationaal belang 4 waarbij geldt dat er ten alle tijden efficiënt gebruik dient te worden gemaakt van de ondergrond. Bij nieuwe ontwikkelingen geldt dat er altijd sprake dient te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en daarom geldt te allen tijde de zorgplicht voor kwaliteit (artikel 3.1). Aanvullend op deze zorgplicht kunnen regels zijn opgenomen wanneer een ontwikkeling een bepaalde impact heeft, tenzij de provincie dit specifiek uitsluit, voor het toevoegen van kwaliteit en bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.2). Bij ontwikkelingen conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling sluit de provincie artikel 3.2 uit. Binnen deze regeling zijn namelijk al voorwaarden gesteld waaraan voldaan dient te worden zoals een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst; een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie; een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd; er geen sprake is van (aanzet tot) een stedelijke ontwikkeling. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan alle gestelde voorwaarden zoals die genoemd zijn in de Verordening ruimte ten aanzien van de realisatie van een woning conform de Ruimte-voor-Ruimteregeling. De ontwikkeling is daardoor in overeenstemming met de Verordening ruimte.

## 4.4

### Gemeentelijk beleid

#### 4.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De Structuurvisie+ met als ondertitel 'Duurzaam verbinden' is vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel in juni 2011. De Structuurvisie+ 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 afwegingen welke gemaakt worden en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte, middelen (people, planet & profit) en hun onderlinge relaties. De gewenste ontwikkelingen uit deze visie zijn als volgt samen te vatten: de



gemeente streeft naar het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Ten aanzien van wonen wordt in de structuurvisie gesteld dat er in het buitengebied ruimte wordt geboden aan ontwikkelingen op basis van de Ruimte-voor-Ruimteregeling, voornamelijk in de kernrandzones.

Op de verbeelding, behorende bij de structuurvisie+, zijn de ruimtelijke ambities van de gemeente Gemert-Bakel vastgelegd.



Figuur 11. Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 (plangebied rood omkaderd)

Uit de verbeelding blijkt dat het plangebied gelegen is tegen stedelijk gebied in een gebied dat is aangegeven als 'gemengde functies buitengebied' (figuur 11). Binnen dit gebied is een menging van bedrijvigheid uit de agrarische sector, recreatie, wonen en niet-agrarische bedrijvigheid gewenst. Het plangebied ligt in de kernrandzone van Elsendorp en past daarmee binnen de voorwaarden die ten aanzien van wonen worden gesteld in de structuurvisie.

#### Conclusie

Uit de bij de structuurvisie opgestelde verbeelding blijkt dat het plangebied gelegen is in het gebied waar ruimte wordt geboden aan gemengde functies in het buitengebied. Vanwege de ligging tegen het stedelijk gebied kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de visie van de gemeente Gemert-Bakel.

#### 4.4.2 Woonvisie 2016-2020

Het woningbouwbeleid is vastgelegd in de 'Woonvisie 2016-2020' gemeente Gemert-Bakel. Hierin is de volgende integrale visie opgenomen: *Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving.* Om dit te bereiken heeft de gemeente een vijftal speerpunten opgesteld, namelijk:

1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;



## 5. Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

Nieuwe ontwikkelingen ten aanzien van wonen behoren binnen de woonvisie te passen.

### Conclusie

In de gemeentelijke woonvisie worden kaders en richtlijnen geboden waaraan nieuwe woningontwikkelingen dienen te voldoen. In de structuurvisie+ is echter een uitzondering gemaakt voor Ruimte-voor-Ruimte woningen. Deze maken geen onderdeel uit van de woonvisie en/of het woningbouwprogramma. Simpelweg omdat deze voornamelijk een gevolg zijn van een flinke kwaliteitsverbetering en altijd in opdracht van een woningzoekende worden gerealiseerd. Alleen de plek van de woning is in deze van belang en die sluit aan op bestaand stedelijk gebied waardoor sprake is van een zorgvuldige ontwikkeling en past binnen de woonvisie.

### 4.4.3 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft tegelijkertijd met het bestemmingsplan Buitengebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit plan dient als toetsingskader voor ontwikkelingen, waarbij gekeken wordt of en hoe deze passen binnen de omgeving en het aanwezige landschap. Hierbij wordt de ontwikkeling in relatie gebracht met de beelddragende (unieke landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten) en bijbehorende beelddragende functies van het aanwezige landschap. Hierbij wordt gekeken naar de invloed en inpassing van de ontwikkeling op drie verschillende niveaus, namelijk op landschapsniveau, erfniveau en bebouwingsniveau.

### Conclusie

De beoogde ontwikkeling voorziet in de realisatie van twee woningen, deze woningen worden door middel van een landschappelijk inpassingsplan in het Peelontginningenlandschap ingepast. Hiermee wordt het landschap en de omgevingskwaliteit van de directe omgeving van het plangebied versterkt. In paragraaf 3.2 wordt hier uitgebreid op ingegaan en wordt onderbouwd dat de inpassing binnen de kaders van het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan past.

### 4.4.4 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar beleid vastgelegd ten aanzien van kwaliteitsverbetering. Hiertoe heeft zij de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' vastgesteld op 20 februari 2018.

Rekening houdend met de impact op de omgeving worden drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor alleen de groene erfinrichting op de locatie noodzakelijk is;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van kwaliteitsverbetering van het buitengebied door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie en eventueel aanvullende kwaliteitsverbetering;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

In principe valt de realisatie van twee nieuwe woningen onder categorie 3, maar in de handreiking is een uitzondering opgenomen die relatie houdt met de Verordening ruimte. In de handreiking is vermeld dat wanneer vanuit de Verordening ruimte geen kwaliteitsverbetering (categorie 3) wordt vereist, deze automatisch in categorie 2 vallen. In de Verordening ruimte is aangegeven dat wanneer sprake is van de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen een landschappelijke inpassing voldoende is. In hoofdstuk 3 is daar invulling aangegeven, waardoor voldaan wordt aan de handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

#### Conclusie

Uit de gemeentelijke Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel blijkt dat de ontwikkeling landschappelijk ingepast dient te worden. De landschappelijke inpassing (paragraaf 3.2) is conform het beeldkwaliteitplan Gemert-Bakel vorm gegeven en wordt geborgd via een anterieure overeenkomst en via een voorwaardelijke verplichting. Daardoor wordt voldaan aan de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel.

# HOOFDSTUK 5 Omgevingsaspecten

## 5.1 Milieu

In deze paragraaf wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten en bekeken in hoeverre er sprake is van belemmeringen voor de voortgang van het plan.

### 5.1.1 M.e.r. plicht

Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit m.e.r.. De voorgenomen ontwikkeling komt niet voor als activiteit in Bijlage C of D van Besluit m.e.r.. Er is geen sprake van een m.e.r.(beoordelings)-plicht, een m.e.r.(beoordelings)-procedure is daarom niet noodzakelijk.

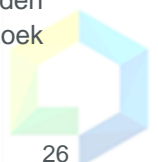
### 5.1.2 Bodem

In het kader van de Wro dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie en hoe eventuele bodemverontreiniging kan worden voorkomen. De mate waarin beoordeling van de bodemkwaliteit aan de orde is, is met name afhankelijk van aard en omvang van de ontwikkeling. Omdat er bij de ontwikkeling een gevoelig object wordt opgericht, is het noodzakelijk dat wordt aangetoond dat op het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat. Er is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd. Donkers-Relou heeft hiervoor een onderzoek uitgezet bij Lankelma Geotechniek Zuid B.V. Lankelma heeft in 2011 voor deze locatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma, kenmerk: 654145, d.d. 07-11-2011). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat zowel in de boven- als ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetroffen. Het grondwater is hoogstens licht verontreinigd met barium, koper, kwik en molybdeen. Het (actualiserende) bodemonderzoek is als separate bijlage (Bijlage I) bijgevoegd, hier wordt enkel de conclusie van het onderzoek gegeven.

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond vastgelegd in het plangebied. De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 0,5 m-mv overwegend uit matig fijn siltig humeus zand. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden. Op basis van de bevindingen uit het bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkelingen op deze locatie voortgekomen. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures, dan wel nader bodemonderzoek noodzakelijk.

Wanneer er (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen worden uitgevoerd, dient er rekening te worden gehouden met de volgende zaken:

- Wanneer grond van de locatie wordt afgevoerd dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek



eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de grond indicatief als zijnde klasse AW2000 bestempeld;

- Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

### Conclusie

Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot de kwaliteit van de bodem. Het aspect bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

### 5.1.3 Lucht

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor de regeling rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- d. Een plan past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

De in dit wijzigingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (het 3% criterium: de realisatie van < 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg). Daarom kan gesteld worden dat de ontwikkeling niet in betekende mate van invloed is op de kwaliteit van de lucht.

Om te bepalen of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat is de achtergrondwaarde voor fijnstof en stikstofdepositie bepaald met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN). In onderstaande tabel zijn de achtergrondwaarden en de normen weergegeven.

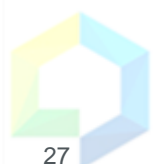
	<b>Totale concentratie (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) NO<sub>2</sub></b>	<b>Totale concentratie (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) PM<sub>10</sub></b>	<b>Totale concentratie (<math>\mu\text{g}/\text{m}^3</math>) PM<sub>2,5</sub></b>
2017	17.78	18.61	11.47
2025	11.15	16.86	9.852
Norm	40	40	25

Tabel 3. Achtergrondwaarden en normen Den Heikop ong. te Elsendorp

Uit de tabel volgt dat nu en in de toekomst de concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ruim beneden de norm liggen. De luchtkwaliteit is aanvaardbaar.

### Conclusie

Het plan leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ter plaatse is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat met betrekking tot de kwaliteit van de lucht. Het aspect luchtkwaliteit is daarom geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.



#### 5.1.4 Bedrijven en milieuzonering

Bij oprichting van gevoelige objecten, zoals de twee Ruimte-voor-Ruimte woningen, dient er gekeken te worden naar omliggende bedrijven en mogelijke belemmeringen vanuit de bedrijven naar de gevoelige objecten. Daarnaast dient te worden gekeken naar de mogelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de bedrijven die belemmerd worden door de oprichting van de twee gevoelige objecten.

Vanuit de VNG publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” (2009) zijn indicatieve richtafstanden ten aanzien van geur, stof, geluid en gevaar per type bedrijf opgenomen. Bij de oprichting van hindergevoelige functies zoals de twee woningen dient er geen belemmering voort te komen vanuit omliggende functies, maar daarnaast dienen omliggende functies ook niet belemmerd te worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

In de directe omgeving bevinden zich enkele agrarische (veehouderij) en enkele niet-agrarische bedrijven. Ten aanzien van de veehouderijbedrijven wordt verwezen naar paragraaf 5.1.5.

Niet-agrarische bedrijven die zich in de directe omgeving van het plangebied bevinden zijn het recreatiepark aan Den Heikop 18, kantoor van Bouwkundig Tekeningbureau Donkers aan Den Heikop 6 en het bedrijf MKG Koeriers aan Den Heikop 5.

Conform de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering uit 2009 is 50 meter voor geluid de grootste afstand die aangehouden dient te worden tot het recreatiebedrijf. Voor het koeriersbedrijf is dit 30 meter, ook voor kantoor geldt een maximale afstand van 10 meter voor geluid. Deze afstanden zijn indicatief en bepaald op basis van een rustige woonwijk. Dat wil zeggen dat wanneer men buiten deze afstanden blijft, er in beginsel geen sprake is van een belemmering voor omliggende functies dan wel geen negatieve effecten worden ervaren ter plaatse van het gevoelige object. Wanneer sprake is van een gemengd gebied, kunnen deze indicatieve afstanden met 1 stap worden verlaagd. In dit geval kan gezien de directe omgeving geconcludeerd worden dat sprake is van een gemengd gebied waarin woon-, recreatie- en verscheidene bedrijfsfuncties in directe nabijheid van elkaar zijn gelegen. De indicatieve afstanden worden dan met 1 stap verlaagd, dit houdt specifiek in dat 30 meter voor het recreatiepark en 10 meter voor zowel het kantoor als de koeriersdienst moeten worden aangehouden. De geluidsafstand van het recreatiepark voor de derde kavel (meest zuidelijke kavel) wordt niet voldaan aan deze 30 meter. Echter kan worden onderschreven dat dit met gebruik van bepaalde bouwmaterialen opgevangen kan worden, zodat dit geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling. Tot slot levert de 10 meter geluidsafstand tot het kantoor en koeriersdienst geen belemmering op voor de twee woonkavels.

#### 5.1.5 Geur

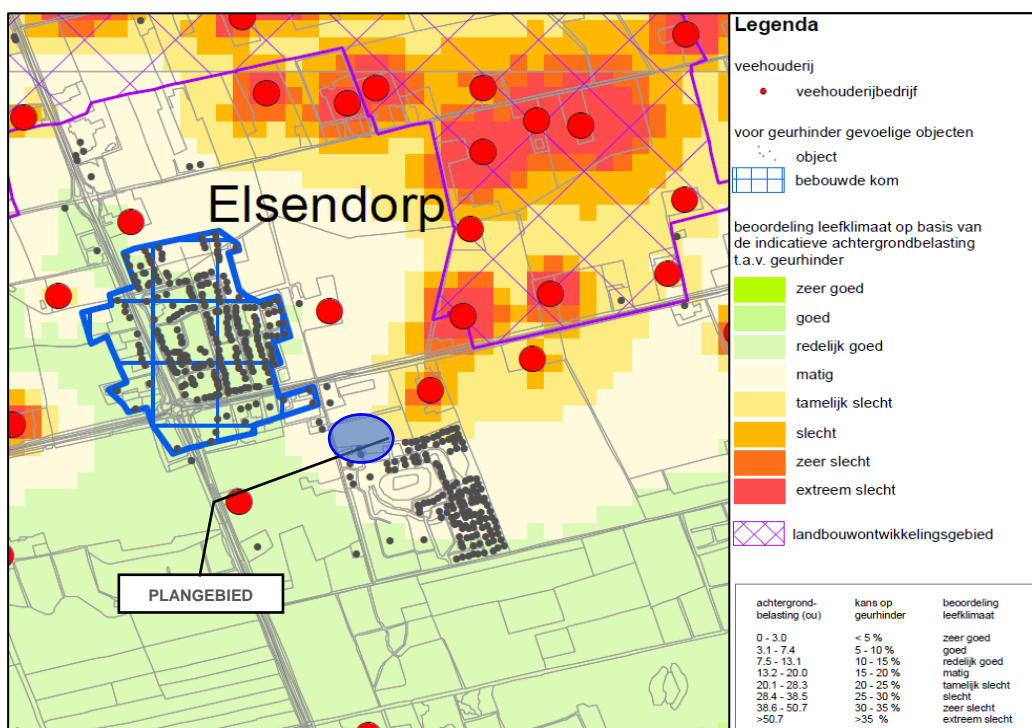
In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan door de gemeente medewerking verleend worden aan het voornemen indien veehouderijen door de voorgenomen planontwikkeling niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Daarnaast dient ter plaatse van de nieuwe te realiseren geurgevoelige objecten sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Donkers-Relou heeft hiervoor de eerder doorlopen onderbouwing als leidraad genomen, deze geurparagraaf is hierop afgestemd.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) is het toetsingskader voor de omgevingsvergunning milieu voor het aspect geurhinder van dierenverblijven van veehouderijen. Aanvullend hierop heeft de gemeente Gemert-Bakel de ‘Geurgebiedsvisie Gemert-Bakel 2013’ opgesteld met bijbehorende ‘Beleidsregel ruimtelijke en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013’. In de ‘Beleidsregel ruimtelijke

en geurhinder gemeente Gemert-Bakel' is aangegeven wanneer er bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt voldaan aan het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, onderstaande waarden gehanteerd als toetswaarden uitgedrukt in Europese odour units (ouE) (tabel 4).

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

Tabel 4 Criterium aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor het aspect cumulatieve geurhinder in Europese odeur units per gebied



Figuur 12. Uitsnede actuele geurverordening gemeente Gemert-Bakel met de huidige geursituatie ter plaatse van Den Heikop ongenummerd te Elsendorp.

Voor het plangebied is sprake van 13,2 - 20 ouE met betrekking tot de achtergrondbelasting ten aanzien van geur (figuur 12). Dit komt neer op een kans van 15 tot 20% op geurhinder binnen het plangebied. De gebiedsindeling uit de beleidsregel is gebaseerd op de voormalige Reconstructiewet concentratiegebieden. Op grond van de voormalige Reconstructiewet concentratiegebieden zijn landbouwontwikkelingsgebieden, verwevingsgebieden en extensiveringsgebieden vastgesteld. De reconstructie is bedoeld om een verbetering van de ruimtelijke structuur voor de landbouw te combineren met een aanzienlijke verbetering van de kwaliteit van natuur, landschap, milieu en ruimte. In het voormalige bestemmingsplan 'Gemert-Bakel 2010'

waren deze gebiedsaanduidingen nog opgenomen. Hierin werd het plangebied aangeduid als extensiveringsgebied: een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of onmogelijk gemaakt zal worden. Binnen een (voormalig) extensiveringsgebied is sprake van een toets/streefwaarde van 14 tot 20 ouE voor een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geurhinder (tabel 4). Ter plekke van het plangebied is, zoals blijkt uit figuur 12, sprake van een uitstoot van 13,2 - 20 ouE. Ten aanzien van de achtergrondbelasting van geur is in het plangebied sprake van een voldoende aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de nieuwe woningen.

Deze geurbelasting wordt veroorzaakt doordat in de directe omgeving van het plangebied zich een aantal veehouderijen bevinden. Namelijk een melkveehouderij aan de Elsendorpsweg 74, een pluimveehouderij aan de Elsendorpsweg 79 en een varkenshouderij aan de Elsendorpsweg 80 (figuur 13).



*Figuur 13. Ligging veehouderijbedrijven in de directe omgeving plangebied*

Met betrekking tot de melkveehouderij aan de Elsendorpsweg 74 dient een vaste geurafstand van 50 meter te worden aangehouden. Echter kan de omgeving van het plangebied aangemerkt worden als een gemengd gebied waarin woon-, recreatie- en verscheidene bedrijfsfuncties in directe nabijheid van elkaar zijn gelegen, mede hierom kan een kleinere afstand (een stap terug) aangehouden worden tot de melkveehouderij. Dit komt neer op een verkleining naar 30 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze 30 meter en vormt daardoor geen belemmering voor ontwikkelmogelijkheden van de melkveehouderij.

Voor de veehouderijbedrijven aan de Elsendorpsweg 79 en 80 geldt dat op deze locaties dieren (varkens en pluimvee) worden gehouden waarvoor geuremissiefactoren gelden. Voor deze bedrijven zijn de geurcontouren berekend waarbij de norm van 14 ouE/m<sup>3</sup> in beeld is gebracht (figuur 14).

De veehouderij aan de Elsendorpsweg 80 beschikt over een vergunning Wet milieubeheer ten behoeve van de huisvesting van vleesvarkens en melkvee. Voor melkvee zijn geen geuremissiefactoren vastgesteld, voor vleesvarkens wel. De

volgende tabel geeft een overzicht van de gegevens die zijn gebruikt ten behoeve van de geurberekening.

	X coördinaat	Y coördinaat	Gem. gebouwhoogte (m)	Hoogte emissiepunt (m)	Diameter Ventilator (m)	Uittreedsnelheid (m/s)	Dier-soort	Aantal dieren	Geuremissie per dier (ouE/s)	Emissie totaal
Stal F	182225	399356	6,35	5,65	4,45	1,65	Vleesvarkens	2976	16,1	47913,6

Tabel 5. Gegevens Elsendorpsweg 80

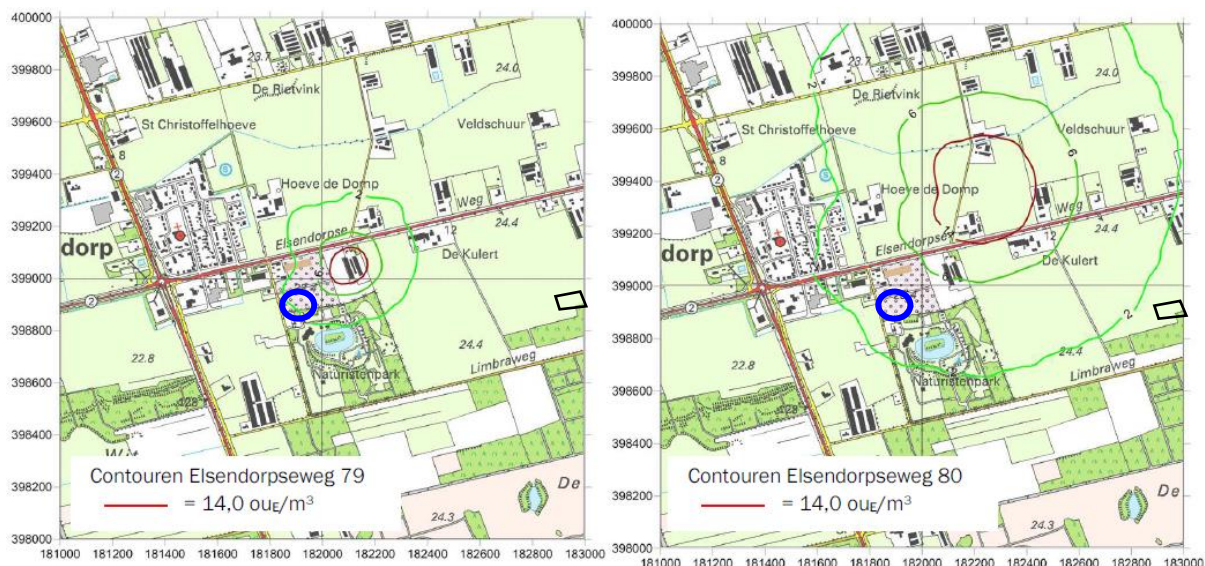
De stal waarin de vleesvarkens worden gehuisvest is voorzien van een chemisch luchtwassysteem. De diameter van de uitstroombopening van de luchtwasser is bepaald aan de hand van de overlegde tekening/dimensionering van de luchtwasser.

Op de veehouderij aan de Elsendorpsweg 79 worden in totaal 63.120 opfokhennen jonger dan 18 weken op emissiearme wijze gehuisvest. Het betreft in deze het systeem van een mestbandbatterij voor droge mest met geforceerde mestdroging. Tabel 6 geeft een overzicht van de gegevens die zijn gebruikt ten behoeve van de geurberekening.

	X coördinaat	Y coördinaat	Gem. gebouwhoogte (m)	Hoogte emissiepunt (m)	Diameter Ventilator (m)	Uittreedsnelheid (m/s)	Dier-soort	Aantal dieren	Geuremissie per dier (ouE/s)	Emissie totaal
Stal 1	182098	399038	3,0	5,0	0,5	4,0	Opfokhennen < 18 weken	63.120	0,18	11361,6

Tabel 6. Gegevens Elsendorpsweg 79

De diameter van de ventilatoren was niet bekend, daarom is gerekend met de defaultwaarde van 0,5 m. Daarnaast was hoogte van het emissiepunt niet bekend, evenals de gemiddelde gebouwhoogte, hierin zijn dan ook aannames gedaan.



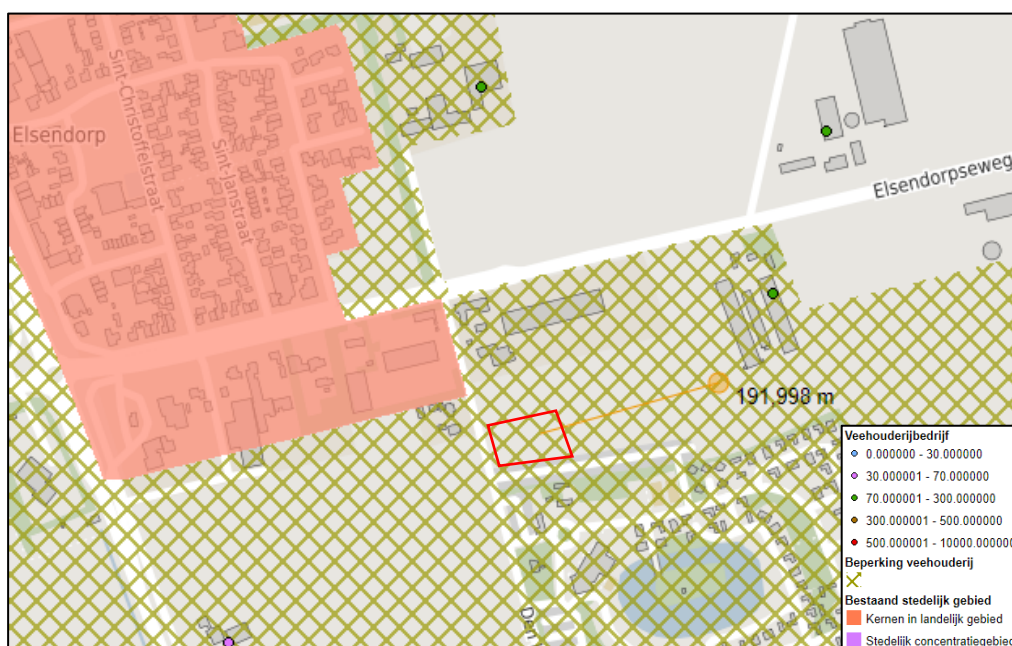
Figuur 14. Geurcontouren veehouderijen omgekeerde werking en plangebied (blauw omkaderd)

In figuur 14 is inzichtelijk gemaakt wat de geurcontouren zijn van de veehouderijbedrijven aan de Elsendorpsweg 79 en 80. Het plangebied ligt buiten de geurcontournorm van 14 ouE/m<sup>3</sup>. De oprichting van de Ruimte-voor-Ruimte woningen vormt geen belemmering voor omliggende agrarische veehouderijbedrijven.

Naast dat de woningen geen belemmeringen mogen opleveren voor de omliggende veehouderijen mogen vice versa de omliggende veehouderijen geen belemmeringen



opleveren voor de woningen. Er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen. Het plangebied is gelegen in een gemengd landelijk gebied en daarom kan ten aanzien van de aanwezige functies in de omgeving een grotere marge aangehouden worden. Daarbij kan gezien de reeds aanwezige geurgevoelige objecten in de directe omgeving van het plangebied en de nabijheid van de kern Elsendorp gesteld worden dat het oprichten van twee woningen ter plaatse passend is in haar omgeving en niet direct bijdraagt aan extra belemmering voor omliggende veehouderijen.



Figuur 15. Uitsnede provinciale kaart met agrarische bedrijven, plangebied (rood omkaderd)

De afstand van de veehouderijen tot het plangebied is redelijk groot, circa 191 meter tot de dichtstbijzijnde veehouderij (figuur 15). Hierdoor kan gesteld worden dat deze geen belemmering opleveren voor het woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied. Het aspect geur brengt geen belemmering met zich mee voor de beoogde ontwikkeling.

### 5.1.6 Geluid

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden twee nieuwe geluidgevoelige objecten opgericht in de zin van de Wet geluidhinder. Hiermee is sprake van een onevenredige toename van de geluidbelasting vanuit de omgeving op gevoelige objecten ter plaatse van de planlocatie.

Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd, Donkers-Relou heeft hiervoor een onderzoek uitgezet bij Tritium Advies B.V. Het onderzoek is als separate bijlage (Bijlage II) bijgevoegd, hier wordt alleen de conclusie van het onderzoek gegeven. In het akoestisch onderzoek is de geluidbelasting bepaald op de gevels van de beoogde woningen ten gevolge van de activiteiten en werkzaamheden binnen de inrichting van MKG Koeriers B.V., gelegen aan Den Heikop 5 te Elsendorp. Tevens is indirecte hinder vanwege het verkeer van en naar de inrichting beschouwd. Op basis van de resultaten kan worden gesteld dat ter plaatse van de te realiseren woningen een akoestisch goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is en er derhalve akoestisch gezien sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Tevens blijkt uit het akoestisch onderzoek dat onderhavig koeriersbedrijf akoestisch gezien niet wordt ingeperkt door de nieuwe woonfuncties. Voor wat betreft het aspect geluid zijn er derhalve geen bezwaren om de

woningen te realiseren.

#### 5.1.7 Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicovolle inrichtingen in of in de nabijheid van het plangebied die gevaarlijke situaties kunnen opleveren. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten in beeld worden gebracht.

Het aspect externe veiligheid beschrijft risico's die ontstaan als gevolg van opslag van, of handelingen met, gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen of op transportroutes. Op beide categorieën is verschillende wet- en regelgeving van toepassing.

Voor bedrijven is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) van toepassing. In het kader van het Bevi komen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten bescherming toe ten aanzien van ongelukken met gevaarlijke stoffen.

##### Risicocontouren

Gemeente en provincie kunnen veiligheidsafstanden (plaatsgebonden risicocontour) en invloedsgebieden (groepsrisico) rond risicovolle inrichtingen of activiteiten (BEVI) bepalen op grond van berekende risico's. Binnen de veiligheidsafstanden (PR-contour) mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten liggen of komen te liggen. Binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit dient het groepsrisico nader te worden bepaald.

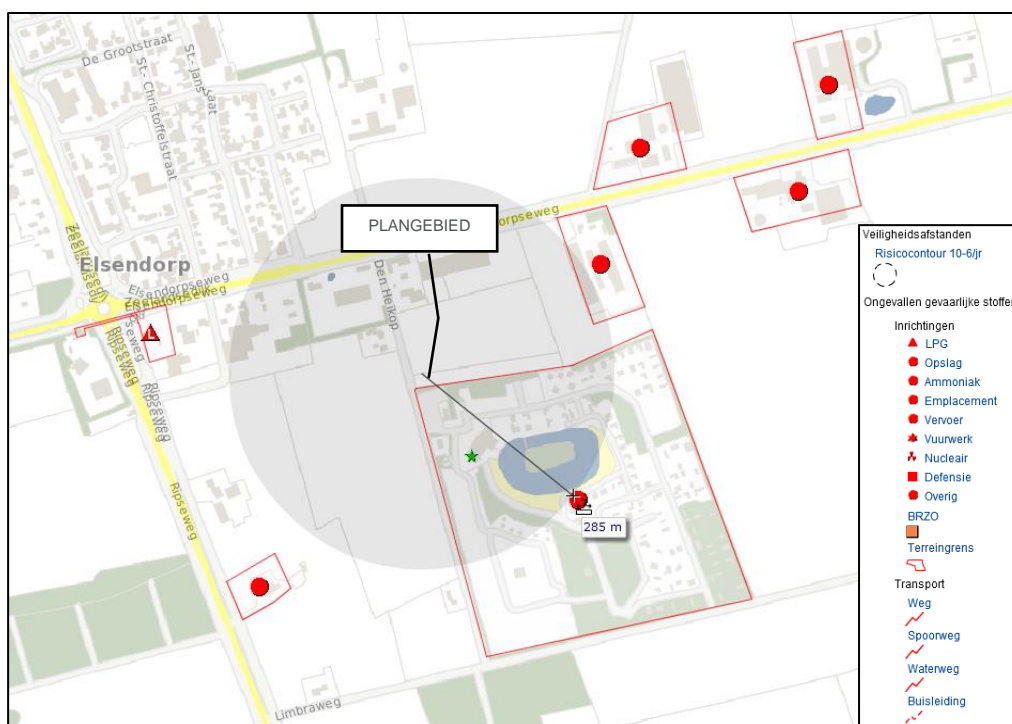
Een risicocontour (ofwel plaatsgebonden risico) geeft aan hoe groot in de omgeving de overlijdenskans is door een ongeval met een risicobron. Binnen de contour is het risico groter, buiten de contour is het risico kleiner.

##### *Plaatsgebonden risico*

Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Uit de provinciale risicokaart (zie figuur 15) blijkt dat het plangebied in geen enkele plaatsgebonden risicocontour is gelegen. Er worden derhalve geen grenswaarden overschreden.

##### *Groepsrisico*

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen. In dit geval neemt het aantal mensen toe door de toevoeging van twee woningen. Het groepsrisico wordt daardoor groter.



Figuur 16. Uitsnede risicokaart externe veiligheid

De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op circa 285 meter en betreft een bovengrondse propaantank van Recreatiepark Elsendorp, aan Den Heikop 18. Daarnaast bevinden zich op grotere afstand van het plangebied enkele bedrijven met eveneens bovengrondse propaantanken, namelijk aan de Ripseweg 24 en aan de Elsendorpseweg 79, 80, 85 en 86. Daarnaast bevindt zich in de omgeving van het plangebied aan de Elsendorpseweg 47 een tankstation. Het plangebied is niet gelegen in risicocontouren (PR 10-6 contour en invloedsgebied) van inrichtingen, buisleidingen en transportroutes. In het kader van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

### 5.1.8 Kabels en leidingen

Voor zover op basis van het bestemmingsplan en de risicokaart bekend, zijn er in het plangebied geen kabels of leidingen aanwezig die een mogelijke belemmering vormen voor het initiatief. Ten aanzien van de gewenste ontwikkeling bieden kabels en leidingen geen bezwaren voor de ontwikkeling.

## 5.2

### Water

Water verdient een belangrijke plek in de ruimtelijke planvorming. Werd in het verleden het water voornamelijk gevormd en waterlopen veranderd aan de wensen van inrichters en gebruikers, blijkt het de laatste jaren steeds meer dat dit kan leiden tot waterproblematiek. Hierbij kan gedacht worden aan verdrogingsverschijnselen, maar ook aan zeespiegelstijging, hogere afvoeren van rivieren en hevigere weersveranderingen ten aanzien van droogte en extreme regenbuien. Bij de locatiekeuze, de (her)inrichting en het beheer van nieuwe ruimtelijke functies moeten de relevante waterhuishoudkundige aspecten worden meegenomen. Sinds 1 november 2003 is het wettelijk verplicht, in het kader van het Besluit Ruimtelijke Ordening, een watertoets te verrichten. In de toelichting bij ruimtelijke besluiten en plannen is het

noodzakelijk een beschrijving te geven van de manier waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

### Beleid

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. De doelen van het waterschap voor de periode van 2016 tot 2021 staan beschreven in het Waterbeheerplan en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water.

In aansluiting op het landelijke beleid hanteert het Waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen onderzocht dient te worden hoe omgegaan wordt met het schone hemelwater. Het uitgangspunt is om ontwikkelingen hydrologisch neutraal uit te voeren. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Het streven is daarbij om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Daarnaast heeft het Waterschap waar nodig nog een toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het Waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. Sinds maart 2015 is een gezamenlijke Keur door de Brabantse Waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta opgesteld. Op grond van de Keur zijn algemene regels en een aantal beleidsregels opgesteld.

Door samenwerking met de verschillende bevoegdheden (Gemeente, Provincie, Waterschap, Rijk) wordt gestreefd naar een duurzaam watersysteem. De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Het gemeentelijk water- en rioleringsbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 (GWTP), welke is verlengd voor de periode 2017-2018. Aanleg, beheer en onderhoud van het rioolstelsel moet voldoen aan alle normen en wettelijke verplichtingen. Binnen dit GWTP wordt voorgesorteerd op de toekomst door drie doelstellingen na te streven, namelijk het verminderen van wateroverlast, het verbeteren van de waterkwaliteit en het tegengaan van verdroging. Om hier invulling aan te geven zijn de volgende gemeentelijke uitdagingen opgesteld:

1. Riolering (in fysieke zin) staat niet op zichzelf, maar maakt onderdeel uit van de openbare ruimte. Rioolvervangingsprojecten, waarbij regenwater wordt ontkoppeld, gaan we zoveel mogelijk integraal oppakken met weg- en groenonderhoud en renovatie en herstructurering van de openbare ruimte;
2. Het anders omgaan met regenwater, waaronder het zoveel mogelijk lokaal terugbrengen in het milieu, vraagt ruimte en daarmee een uitgekiend ontwerp van de openbare ruimte. Dubbel ruimtegebruik is een vereiste;
3. Het anders omgaan met regenwater vraagt ook een andere benadering naar de burger. Het regenwater wordt lokaal teruggebracht in het milieu, dus het

- mag niet vervuild raken. Meer structurele communicatie met de burger is hiervoor nodig;
4. De riolering maakt onderdeel uit van de waterketen en heeft daarmee een directe relatie met de zuivering. Het 'draaien aan de rioleringsknoppen' (bijvoorbeeld meer of minder water verpompen) heeft direct consequenties elders in de keten. Dit vraagt een nauwe samenwerking met de zuiveringsbeheerder;
  5. Riolering heeft een directe relatie met het watersysteem. Het draaien aan diezelfde knoppen heeft ook consequenties voor bijvoorbeeld een toename of afname van overstorten op oppervlaktewater. Dit vraagt een nauwe samenwerking met de waterkwaliteitsbeheerder;
  6. Er is een steeds grotere behoefte om verantwoording af te leggen aan de maatschappij voor de te behalen resultaten, de manier waarop dat gebeurt en de daarmee gepaard gaande kosten;
  7. Tot slot: ook de uitgangspunten van sanitatie staan niet stil. Er zijn steeds meer experimenten voor gescheiden en decentrale sanitatie die een heel andere inrichting van het rioolsysteem vragen (of waarbij er, in vergaande gevallen, zelfs geen openbaar rioolsysteem meer aanwezig is). Deze systemen zullen naar verwachting in de toekomst meer toegepast gaan worden.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd. Eventuele compensatie dient plaats te vinden volgens de voorkeursvolgorde: hergebruik, infiltreren, afvoeren via berging naar oppervlakte water, afvoeren naar de RWZI.

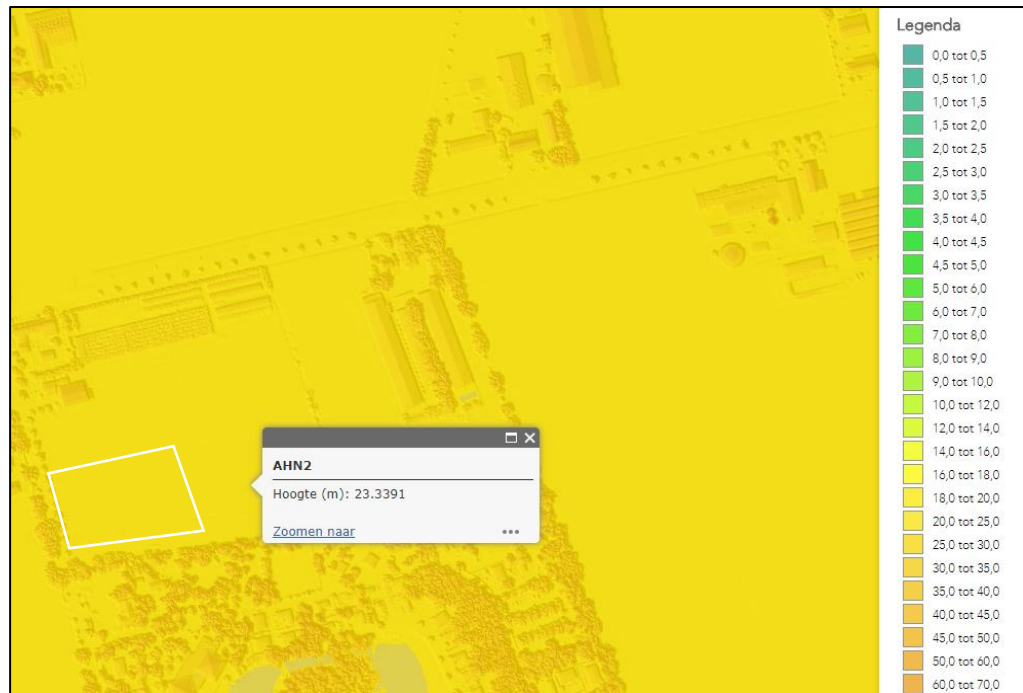
#### Waterhuishoudkundige situatie - Kenmerken watersysteem (huidige situatie)

In de huidige situatie bevindt er zich geen bebouwing in het plangebied en is het plangebied in gebruik als agrarische grond.

#### Bodem en grondwater

Volgens de bodemkaart is ter plaatse sprake van veldpodzolgronden in leemarm en zwak lemig fijn zand. Dit zijn matig doorlatende bodemlagen. Conform de algemene Hoogtestand Nederland (AHN) ligt de locatie op 23 meter +NAP (figuur 17). De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op 0,6–0,8 m–mv, oftewel 22,4 – 22,2 +NAP.

Het plangebied bevindt zich niet binnen de grenzen van een attentie- en/of beschermingsgebied behorend bij een waterwingebied. Voor zover bekend vinden op en in de directe omgeving van het plangebied geen grootschalige grondwater onttrekkingen plaats.



Figuur 17. Uitsnede kaart Actueel Hoogtebestand Nederland (plangebied wit omkaderd)

#### Oppervlaktewater

Binnen het plangebied lopen geen waterlopen. Wel bevindt zich ten noorden van het plangebied een waterloop, een sloot die enkel richting het westen afwatert op andere waterlopen en in het oosten infiltreert in de bodem.

#### Hemelwater

Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Het hemelwater kan afgezien van de verharding/bebouwde delen op het perceel infiltreren. Binnen het plangebied en omgeving bevinden zich momenteel geen (aangelegde) infiltratievoorzieningen. Echter wordt aan de achterzijde van de kavels een zaksloot gerealiseerd waar overtollig hemelwater geborgen kan worden (zie paragraaf 3.2 landschappelijke inpassing). Hemelwater dat via bebouwing en verharding infiltreert kan een verslechtering van het grondwater tot gevolg hebben. Door te voldoen aan de milieuhygiënische voorwaarden ten aanzien van gebruikte bouwmaterialen van de nieuwe woningen zal, door infiltratie van afgekoppelde neerslag afkomstig van de daken en overige verhardingen, de kwaliteit van het grondwater niet verslechteren.

#### Waterhuishoudkundige situatie - Kenmerken watersysteem (toekomstige situatie)

Het initiatief heeft betrekking op de bouw van twee woningen. Hierbij is sprake van beperkte toename in verhard oppervlak. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is er een watertoets bij Waterschap Aa en Maas uitgevoerd (bijlage III). Hiervoor is een online formulier ingevuld waarmee bepaald kan worden wat het effect is en of maatregelen noodzakelijk zijn.

#### Toename verhard oppervlak en berging hemelwater

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 4.229 m<sup>2</sup>, waarop de te bouwen woningen (ca. 2<sup>1</sup> \* 1.000 m<sup>3</sup> met 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen) gerealiseerd worden.

<sup>1</sup> Er worden twee woningen toegevoegd

Voor plannen kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> verhardingstoename geldt een vrijstelling voor de realisatie van compensatie vanuit de Keur. Dit is verantwoord omdat deze oppervlakten hydrologisch gezien tot dermate kleine afvoeren leiden dat deze geen probleem vormt voor de afvoercapaciteit van het afwateringsstelsel. Echter wordt vanuit het gemeentelijk waterbeleid gesteld dat per m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak 43 millimeter waterberging gerealiseerd dient te worden. Dit komt neer op (517 + 267 =) 784 m<sup>2</sup> aan extra verharding wat wordt aangelegd \* 0,043 meter waterberging = 33,712 m<sup>3</sup> wat op het perceel aan water dient te worden geborgen om hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen.

De plaatselijke GHG ligt op 22,4 - 22,2 m +NAP, terwijl de bodem op ruim 23 +NAP is gelegen. Door het toekomstig verhard oppervlak af te koppelen en dit binnen het plangebied te verwerken, wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Binnen het plangebied komt dit neer op een oppervlakte van 21 m<sup>2</sup> waar op het perceel water dient te worden geborgen om hydrologisch neutraal te ontwikkelen. De waterbergingsopgave wordt in het plangebied vormgegeven in de vorm van een zaksloot, binnen de percelen is genoeg ruimte om op deze manier water te kunnen laten infiltreren en kan de ontwikkeling worden gezien als hydrologisch neutrale ontwikkeling.

#### Waterkwaliteit

Om de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit duurzaam te waarborgen dient het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoveel mogelijk te worden voorkomen. Indien toch gebruik wordt gemaakt van uitlogende bouwmaterialen (zoals zink), dan dienen deze te worden voorzien van een coating.

#### Riolering

Onder Den Heikop is zover bekend een drukriool aanwezig. Het afvalwater wordt afgevoerd naar de dichtstbijzijnde rioolwaterzuiveringsinstallatie of naar het gemengd rioolstelsel in de bebouwde kom. De verwachting is dat voor de nieuwe woningen een nieuwe pompinstallatie moet worden gerealiseerd. De woningen zullen hierop aangesloten worden om het afvalwater te lozen. Vanuit de gemeente is aangegeven indien initiatiefnemers voor de drie woonkavels aan Den Heikop ongenummerd gezamenlijk de rioolaansluiting inkopen bij de gemeente, zodat deze kosten gedeeld kunnen worden.

#### Conclusie

Bij de ontwikkeling vindt een toename van verharding plaats wat betekent dat vanuit het oogpunt van hydrologisch neutraal ontwikkelen er maatregelen noodzakelijk zijn in de vorm van het opvangen van water en vervolgens vertraagd op het perceel te laten infiltreren. Voor de ontwikkeling dient in het gehele plangebied aan 47,04 m<sup>3</sup> water te worden geïnfiltreerd op de kavels. De kavels zijn voldoende groot om hiervoor te zorgen, dit zal in de vorm van een zaksloot worden vormgegeven (zie het landschappelijk inpassingsplan paragraaf 3.2). Daarnaast worden de te bouwen woningen aangesloten op het riool.

Tot slot zijn de Keur, regels en beleidsregels van toepassing. Dit houdt in dat er bij het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden een vergunning noodzakelijk is. Deze werkzaamheden vinden niet plaats in het kader van deze procedure, waardoor de ontwikkeling doorgang kan vinden.

## 5.3

## Natuur

### 5.3.1 Gebiedsbescherming

In Nederland is gebiedsbescherming geregeld middels de Wet natuurbescherming, waarin alle gebiedsbeschermende internationale afspraken en richtlijnen zijn geïmplementeerd. Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van Natura 2000-gebieden van belang.

Bij negatieve effecten kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling, en dergelijke.

Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten te verwachten. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Donkers-Relou heeft hiervoor een onderzoek uitgezet bij Tritium Advies B.V. Onderstaand zijn enkel de conclusies opgenomen, het gehele onderzoeksrapport is bijgevoegd in bijlage IV.

#### Natura 2000

Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het Natura 2000-netwerk, een Europees natuurnetwerk dat landgrensoverschrijdend is. Planten en dieren trekken zich namelijk weinig aan van landsgrenzen. Dit netwerk is belangrijk omdat hiermee voorkomen wordt dat de natuur in Europa en in Nederland steeds eenvormiger wordt. Er is gekeken naar de afstand van het plangebied tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied. Hieruit is naar voren gekomen dat deze dermate groot is dat er geen direct negatief effect te verwachten is op deze gebieden.

#### Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen: ecologische hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het NNN-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Voor het Natuurnetwerk Nederland geldt op basis van het Rijksbeleid (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening) de verplichting tot instandhouding van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Daar het plangebied zich niet bevindt in het NNN, vormt het plan derhalve geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het NNN. Uit figuur 17 blijkt dat het plangebied buiten het Natuurnetwerk Brabant is gelegen, derhalve vormt het plan geen belemmering voor de aanleg of instandhouding van het Natuurnetwerk Brabant en daarmee tevens het Natuurnetwerk Nederland.





Figuur 18. Uitsnede Verordening ruimte – themakaart natuur en landschap (plangebied rood omkaderd)

### 5.3.2 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming 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 te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

#### Onderzoekslocatie

Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden door Tritium Advies B.V. Hierdoor wordt duidelijk of de ontwikkeling in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

#### Conclusie

##### *Beschermde gebieden*

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is.

##### *Soorten*

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

##### *Flora*

Er zijn binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen

plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

#### *Vogels*

Er zijn geen jaarrond beschermde vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals bouwwerkzaamheden of verwijdering van beplanting mogelijk niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn, kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

#### *Grondgebonden zoogdieren*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

#### *Vleermuizen*

Er zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen aanwezig binnen het plangebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het plangebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van weilanden, bossen en een natuuristenpark. Ook is het versturend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten omdat de bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

#### *Amfibieën, reptielen en vissen*

Binnen het plangebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

#### *Ongewervelden/ overige soorten*

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

### *Zorgplicht*

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

### Eindconclusie

In onderstaande vier punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- De omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- Nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- Een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- Voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Ten aanzien van natuur worden er geen belemmeringen ondervonden voor de beoogde ontwikkeling mits gehoor wordt gegeven aan bovengenoemde punten.

## 5.4 Archeologie

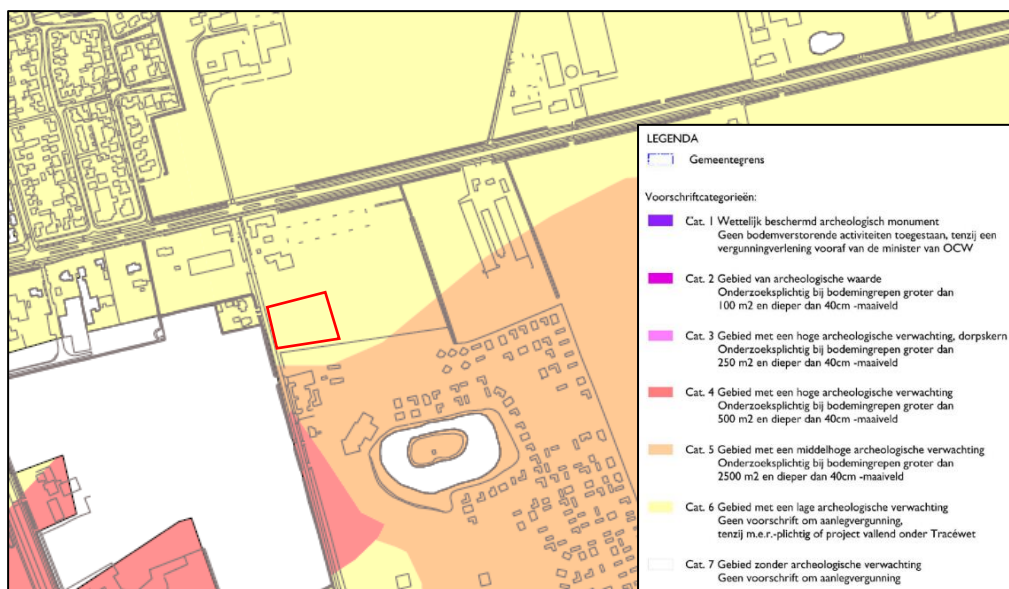
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

In dit plan dient aangetoond te worden dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de archeologische en/of cultuurhistorische waarden. In dit bestemmingsplan is een splitsing gemaakt tussen archeologie en cultuurhistorie. Archeologie is in de bodem aanwezig en is meestal niet beleefbaar, terwijl cultuurhistorie zichtbaar en beleefbaar is in de omgeving. In deze paragraaf gaan we daarom in op het aspect archeologie en in paragraaf 5.5 wordt ingegaan op het aspect cultuurhistorie.



Op 28 januari 2016 is door de gemeenteraad van Gemert-Bakel de geactualiseerde archeologiebeleidskaart vastgesteld. Het plangebied is gelegen in een categorie 6 gebied waarvoor een lage archeologische verwachtingswaarde geldt (figuur 18). Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen voorschriften of restricties bij eventuele bodemingrepen. Alleen bij m.e.r. en Tracéwetplichtige inrichtingsprojecten zal nader onderzoek worden verlangd. Bij de beoogde ontwikkeling is geen sprake van een m.e.r. of Tracéwetverplichting. Concluderend kan gesteld worden dat een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is bij dit plan. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

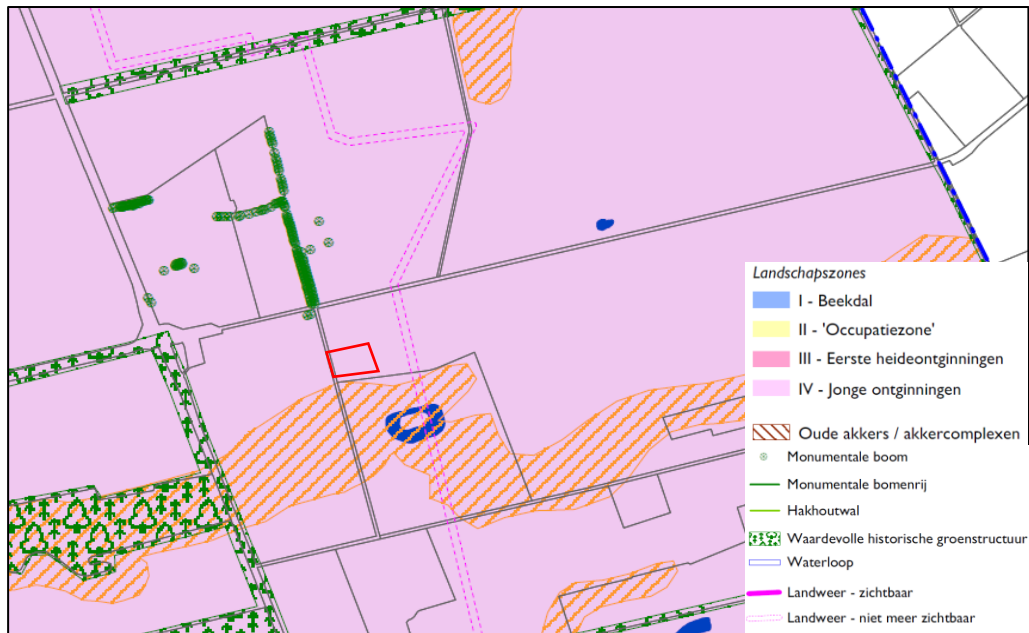
Mochten er bij toekomstige werkzaamheden toch archeologische relictten of grondsporen worden gevonden op de locatie, dan zal dit – in overeenstemming met de wettelijke meldingsplicht ex artikel 53, lid 1 van de Monumentenwet 1988 – per direct worden gemeld aan de gemeente Gemert-Bakel. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan.



Figuur 19. Uitsnede Archeologische beleidskaart Gemert-Bakel (plangebied rood omkaderd)

## 5.5 Landschap en cultuurhistorie

Met de komst van de Erfgoedwet is het verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



Figuur 20. Uitsnede historisch landschap Gemert-Bakel (plangebied rood omkaderd)

Op de cultuurhistorische kaart 'Historisch landschap' van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in 2010, is de locatie gelegen in de landschapszone 'Jonge ontginningen' (figuur 19). Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ten zuiden van het plangebied ligt wel een zone oude akkers/akkercomplexen. Met de beoogde ontwikkeling worden deze elementen niet gehinderd.



Figuur 21. Uitsnede historische bebouwingskaart Gemert-Bakel (plangebied rood omkaderd)

Volgens de historische bebouwingskaart bevinden zich in het plangebied geen historische bebouwingselementen (figuur 20). Het plangebied heeft een middelhoge waarde gezien historisch-geografisch waardevolle vlakelementen. Bij de inpassing van de twee woningen wordt rekening gehouden met het aanwezige landschap en eventuele waardevolle elementen (paragraaf 3.2). Tot slot wordt voor de beoogde ontwikkeling geen bebouwing binnen het plangebied gesloopt. Daarnaast behoort het perceel niet tot een beschermd stads- of dorpsgezicht ex artikel 35 van de Monumentenwet 1988. Concluderend kan gesteld worden dat de cultuurhistorische waarden niet in het geding zijn met onderhavig plan.

## 5.6

### Verkeer

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er op treden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

#### 5.6.1 Mobiliteit

Door het toevoegen van twee vrijstaande woningen aan Den Heikop neemt het aantal verkeersbewegingen toe. Een vrijstaande woning heeft een verkeersaantrekkende werking van 7 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddeld). Voor de beoogde ontwikkeling komt dit neer op gemiddeld 14 motorvoertuigbewegingen per etmaal extra die Den Heikop zal moeten afhandelen. Gezien de kleinschaligheid van het initiatief kan Den Heikop het aantal verkeersbewegingen verwerken. Deze heeft geen aanpassing nodig. Het aspect verkeer levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

#### 5.6.2 Parkeren

Volgens de 'Nota parkeernormen Gemert-Bakel 2017' geldt per vrijstaande koopwoning in het buitengebied dat er minimaal 2,4 parkeerplaatsen nodig zijn. Afgerond komt dit neer op minimaal 3 parkeerplaatsen per woning. Het parkeren dient en vindt plaats op eigen terrein, waar voldoende ruimte is om in parkeerplaatsen te voorzien. Het aspect 'parkeren' levert geen belemmeringen op voor onderhavig plan.

# HOOFDSTUK 6 juridische toelichting

## 6.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd.

### Digitaliseringsvereisten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan. De regels en de verbeelding dienen te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden. IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten. Sinds 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze standaarden opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## 6.2 Verbeelding

Uit de landelijke standaard volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven. Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt

van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale gegevens.

### 6.3 De planregels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. De systematiek van de regels sluit bovendien zoveel mogelijk aan op de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Hierdoor ontstaat de nodige afstemming met het planologisch regime. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd: - Bestemmingsomschrijving; - Bouwregels; - Nadere eisen; - Afwijken van de bouwregels; - Specifieke gebruiksregels; - Afwijken van de gebruiksregels; - Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. - Wijzigingsbevoegdheid Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten, dit verschilt per bestemming.

### 6.4 Artikelgewijze toelichting

#### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Handel, De Mortel en Elsendorp'

#### **Artikel 3 Wonen**

De bestemming 'Wonen' is geldt voor het hele plangebied. Deze gronden kunnen worden gebruikt voor wonen en bijbehorende zaken zoals tuinen en erven. Binnen de bestemming 'Wonen' is een aanduiding opgenomen, te weten de functieaanduiding "specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte woningen". Ter plaatse van deze aanduiding geldt een afwijkende inhoudsmaat ten aanzien van de reguliere inhoudsmaat voor woningen in het buitengebied. Per kavel is een bouwvlak opgenomen. Dit bouwvlak ligt niet over het hele kavel, maar ligt op de voorgevelrooilijn van de woningen in de straat.

Bij vrijstaande woningen dient de voorgevel van het hoofdgebouw tenminste 1 meter voor of achter de voorgevelrooilijn van de woning(en) op de direct naastgelegen percelen te worden gesitueerd. Zo wordt een verspringende voorgevelrooilijn tot stand gebracht. Deze regel geldt ook voor twee-aaneen gebouwde woningen, maar dan voor de voorgevel van het blok van de twee woningen; de voorgevels van de twee woningen die aan elkaar gebouwd zijn hoeven ten opzichte van elkaar dus niet 1 meter te verspringen. Met direct naastgelegen percelen wordt in dit geval de direct aangrenzende zijdelings gelegen percelen bedoeld. Indien op de direct naastgelegen percelen geen woning wordt gebouwd, bijvoorbeeld omdat deze gronden worden ingericht als openbaar groen of openbare ruimte, geldt deze bepaling uiteraard niet. Er hoeft dan dus geen rekening te worden gehouden met een verspringing van de





voorgevelrooilijn ten opzichte van nog verder weg gelegen woningen, bijvoorbeeld woningen die aan de overzijde van het openbaar groen gelegen zijn. Indien op het direct naastgelegen perceel nog geen woning vergund is geldt deze bepaling evenmin. Er kan immers geen rekening gehouden worden met een voorgevelrooilijn van een nog niet geprojecteerde woning. De maximale goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen 4 respectievelijk 10 meter. Dit komt neer op woningen van maximaal één bouwlaag met een kap. Hoofdgebouwen dienen te worden voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 30 graden bedraagt en maximaal 60 graden. Uitzondering hierop vormen geknikte daken. Voor geknikte daken geldt een maximale helling van 75 graden; de minimale helling is bij geknikte

daken hetzelfde (30 graden). Woningen met platte daken zijn gezien de voorgeschreven helling niet mogelijk. Bijbehorende bouwwerken In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van bijbehorende bouwwerken (aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen). Dit betreft regels voor onder andere de oppervlakte en hoogte van erfbebouwing. Per woning mag maximaal 80 m<sup>2</sup> aan vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebouwd. Hierbij geldt dat bijbehorende bouwwerken tenminste 1 meter achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw dient te worden gesitueerd, uitgezonderd erkers en luifels, die tot 1,20 meter voor de voorgevelrooilijn mogen worden gebouwd. De goothoogte van bijbehorende bouwwerken is gesteld op respectievelijk 3,3 meter. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4/5 van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, waarbij een voor vrijstaande bijbehorende bouwwerken een maximum geldt van 7 meter. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde Bij woningen zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogelijk, zoals erf- en terreinafscheidingen. De maximaal toegestane hoogte is opgenomen in de regels en afhankelijk van de situering en het type bouwwerk. Erf- en terreinafscheidingen die gericht zijn op het openbaar gebied dienen groen/natuurlijk te zijn. Beroep of bedrijf aan huis De voor wonen aangewezen gronden mogen bij recht onder voorwaarden worden gebruikt voor een beroep aan huis en bij afwijking middels een omgevingsvergunning onder voorwaarden voor een bedrijf aan huis. De hiervoor gehanteerde regeling is gebruikelijk in de gemeente Gemert-Bakel. Artikel 7 Waarde-Archeologie 4 De voor 'Waarde-Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende of te verwachten archeologische waarden. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 40 cm onder het bestaande maaiveld en de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 40 cm onder het maaiveld en die een oppervlakte hebben van niet meer dan 500 m<sup>2</sup>.

Artikel 8 Waarde-Archeologie 5 De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende of te verwachten archeologische waarden. Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 4', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m<sup>2</sup>. Artikel 9 Anti-dubbelregel In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De anti-dubbelregel beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan. Artikel 10 Algemene bouwregels In dit artikel zijn regels opgenomen voor ondergeschikte bouwdelen. Hierin is bepaald dat kleine overschrijdingen van in het plan aangegeven grenzen, zoals een voorgevelrooilijn, mogen worden overschreden door ondergeschikte bouwdelen van gebouwen, zoals gevel- en kroonlijsten, dakoversteken, leidingen, goten, etc. tot maximaal 0,75 meter.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels Vrijwaringszone–watergang De aanduiding 'vrijwaringszone-watergang' is opgenomen langs de Leijgraaf. Gronden ter plaatse van deze aanduiding zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Ter bescherming van deze functie zijn in dit artikel specifieke bouwregels alsmede een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden opgenomen. Overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling Aangezien het plangebied voor een klein deel buiten het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is gelegen dat in de provinciale Verordening ruimte is aangeduid, wordt voor dit bestemmingsplan op basis van artikel 8.3 en 36.5 van de Verordening ruimte 2014 het verzoek gedaan aan Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant tot wijziging van de begrenzing van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, in die zin dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling' worden toegevoegd aan het in de Verordening

aangegeven zoekgebied. Uit artikel 36.5 van de Verordening vloeit de verplichting voort om middels een gebiedsaanduiding aan te geven welk gebied toegevoegd moet worden bij de wijziging. Bij besluit van 13 juni 2017 heeft de provincie het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling in de Verordening gewijzigd, waarmee het gebied binnen de aanduiding is toegevoegd aan het zoekgebied. Artikel 12 Algemene afwijkingsregels Hier zijn algemene afwijkingsregels (onder voorwaarden) opgenomen die voor alle bestemmingen gelden. Het betreft onder meer een afwijkingsmogelijkheid om maximaal 10% van voorgeschreven maten, afmetingen en percentages af kunnen te wijken. Ook een afwijking voor meetverschillen is in dit artikel opgenomen. Artikel 13 Algemene wijzigingsregels Hier is een algemene wijzigingsregel opgenomen die onder

voorwaarden beperkte verschuivingen van bestemmingsgrenzen mogelijk maakt. Dit kan handzaam zijn als bij de praktische uitvoering van het plan kleine ondergeschikte planwijzigingen nodig zijn. Artikel 14 Algemene procedureregels Dit artikel bevat de algemene procedureregels die van toepassing zijn bij het gebruik maken van een afwijkingmogelijkheid of een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft hier een verwijzing naar de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en de artikelen 3.8 en 3.9 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Artikel 15 Overige regels Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente GemertBakel over een eigen parkeernota beschikt, de 'Parkeerbeleidsnota GemertBakel 2013', wordt in dit artikel verwezen naar deze nota, waarbij tevens verankerd is dat bij vrijstaande woningen minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig dienen te zijn en bij twee-aaneen gebouwde en aaneen gebouwde woningen minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein.

Artikel 16 Overgangsrecht Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de

terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Indien bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen teniet gaan ten gevolge van een calamiteit, dan bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil. Artikel 17 Slotregel Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.



# HOOFDSTUK 7 Uitvoerbaarheid

Met dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

## 7.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Wanneer met een omgevingsvergunning een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

## 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Den Heikop ongenummerd te Elsendorp' wordt ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

## Bijlagen

Bijlage 1: landschappelijke inpassing + toelichting

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: akoestisch onderzoek

Bijlage 4: watertoets

Bijlage 5: flora- en faunaonderzoek