

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400



Bestemmingsplan Oudestraat - Bakel ***Toelichting***

Gemeente Gemert-Bakel



Bestemmingsplan **Oudestraat - Bakel**

Toelichting

Plangebied: Oudestraat ongenummerd, Oudestraat 6, Oudestraat 8
5761 PJ Bakel

Opgesteld door : Bergs Advies B.V.
ing. Ester van Geldorp / mr. M.H.M.E. Rampen

Datum : 21 september 2018 – ontwerp

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RABO0144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400



Inhoudsopgave

1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 DOEL	7
1.3 PLANGEBIED	7
1.4 LEESWIJZER.....	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 RIJKSBELEID.....	9
2.1.1 <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte</i>	9
2.1.2 <i>Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).....</i>	9
2.1.3 <i>Ladder duurzame verstedelijking.....</i>	10
2.2 PROVINCIAAL BELEID.....	10
2.2.1 <i>Structuurvisie Ruimtelijke Ordening</i>	10
2.2.2 <i>Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie).....</i>	12
2.3 GEMEENTELIJK BELEID	14
2.3.1 <i>Structuurvisie+ (juni 2011).....</i>	14
2.3.2 <i>Visie plattelandsontwikkeling.....</i>	15
2.3.3 <i>Gereedschapskist landelijk bouwen</i>	15
2.3.4 <i>Vigerend bestemmingsplan</i>	16
3. PLANBESCHRIJVING	18
3.1 GEBIEDSBESCHRIJVING	18
3.2 PLANGEBIED	19
3.3 VOorgenomen Ontwikkeling	21
4. RANDVOORWAARDEN	25
4.1 INLEIDING.....	25
4.2 MILIEU	25
4.2.1 <i>Milieu-invloed bedrijvigheid.....</i>	25
4.2.2 <i>Geluid.....</i>	27
4.2.3 <i>Luchtkwaliteit</i>	28
4.2.3.1 <i>Wet Luchtkwaliteit.....</i>	28
4.2.3.2 <i>"Niet in betekende mate"(NIBM)</i>	28
4.2.3.3 <i>Huidige achtergrondconcentratie.....</i>	28
4.2.3.4 <i>Planvoornemen</i>	30
4.2.4 <i>Bodem en grondwaterkwaliteit.....</i>	30
4.2.5 <i>Externe veiligheid</i>	30
4.2.5.1 <i>Plaatsgebonden risico en groepsrisico</i>	31
4.2.5.2 <i>(Beperkt) kwetsbare objecten</i>	31
4.2.5.3 <i>Risicovolle activiteiten</i>	31
4.2.5.4 <i>Plangebied.....</i>	31
4.2.6 <i>Geurhinder en ammoniak</i>	32
4.2.6.1 <i>Geur</i>	32
4.2.6.2 <i>Ammoniak.....</i>	34
4.3 KABELS, LEIDINGEN EN STRAALPADEN	34
4.4 ECOLOGIE.....	34
4.5 STEDENBOUWKUNDIGE INPASSING	35
4.6 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING/ KWALITEITSVERBETERING.....	36
4.7 WATERHUISHOUDING.....	37
4.7.1 <i>Kenmerken watersysteem</i>	37
4.7.2 <i>Afkoppeling afval- en hemelwater</i>	37
4.7.3 <i>Conclusie</i>	38



4.8	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	38
4.8.1	Archeologie	38
4.8.2	Cultuurhistorie	39
4.9	VERKEER, PARKEREN EN ONTSLUITING	41
4.9.1	Verkeer	41
4.9.2	Parkeren	41
4.9.3	Ontsluiting	42
4.10	DUURZAAMHEID	43
5.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING.....	44
5.1	PLANSTUKKEN	44
5.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	44
5.3	TOELICHTING OP DE REGELS	44
6.	HAALBAARHEID	47
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47

- Bijlagen:
1. Rapport Verkennend bodemonderzoek Oudestraat 6-8 te Bakel, projectnummer B2029 van Bodeminzicht te Veghel.
 2. Onderzoeksresultaten toets Achtergrondbelasting in kader van aspect Geur
 3. Quicksan flora en fauna Oudestraat 6 – 8 Bakel, Rapportnummer 17-0401 van Staro Natuur en Buitengebied te Gemert

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Oudestraat te Bakel, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie N, nummer 2004, exploiteren Gebr. De Corte Landbouw B.V. een vleesvarkensbedrijf. Op de locatie zijn 6 stallen gelegen. Ook de twee (bedrijfs-)woningen Oudestraat 6 en 8 maken onderdeel uit van het agrarisch bouwvlak. De gronden achter de stallen zijn in eigendom van het bedrijf en worden gebruikt als agrarische productiegrond.

Gezien de (woningbouw-)ontwikkelingen in de omgeving en de situatie van de bestaande stallen heeft initiatiefnemer zich beraad op de toekomst van de locatie. Deze plek, in een bebouwingsconcentratie aan de rand van Bakel, is geen duurzame locatie voor een veehouderij, zo heeft hij moeten constateren. De alternatieven zijn dan ook gezien, waarna verzocht is de beëindiging van het varkensbedrijf te combineren met het realiseren van twee Ruimte voor Ruimte woningen. De stallen zullen worden gesloopt en, samen met overige agrarische gronden, in gebruik worden genomen als agrarische productiegrond.

In de brief van 21 februari 2017 (kenmerk VT/HN/21453-2016) heeft het college van Burgemeester en wethouders aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de hiervoor beknopt beschreven, beoogde ontwikkeling. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient de planologisch-juridische regeling aangepast te worden. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hieraan invulling gegeven.



Afbeelding 1. Luchtfoto huidige situatie Oudestraat e.o. (Bron: pdok.nl) – geel omrandde is indicatieve weergave plangebied

1.2 Doel

In het geldend bestemmingsplan “Gemert-Bakel Buitengebied 2010” is de locatie bestemd als ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ en ‘Agrarisch’. Op deze gronden zijn met name agrarische bedrijfsvoering en agrarische bedrijfsgebouwen toegelaten.

Initiatiefnemers wensen het huidige gebruik te beëindigen, de daartoe aanwezige bebouwing te slopen, de bestaande (bedrijfs-)woningen te herbestemmen naar burgerwoningen en twee nieuwe woningen te realiseren. Het bestemmingsplan laat deze ontwikkelingen niet (rechtstreeks) toe. Middels deze partiële herziening van het bestemmingsplan worden aan de gronden specifieke bestemmingen en regels toegekend, die het beoogde gebruik en de gewenste bebouwing wel mogelijk maken.

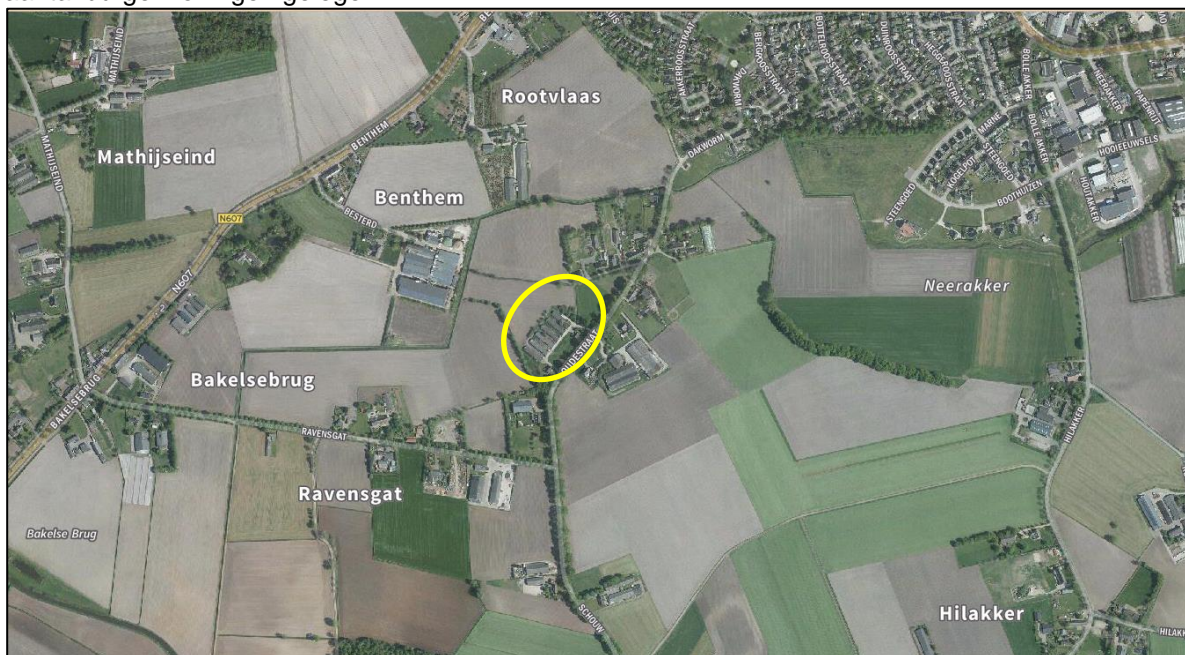
1.3 Plangebied

De locatie bevindt zich in het zuidwesten van de gemeente Gemert-Bakel op een afstand van circa 400 meter van het dorp Bakel. Bakel breidt zich langzaam uit richting het zuiden.

Het perceel wordt op twee plaatsen ontsloten door de Oudestraat. Aan het doorgaande deel van de Oudestraat zijn inritten aanwezig ten behoeve van de bestaande woningen aan Oudestraat 6 en 8 en ten behoeve van de stallen. Daarnaast zijn de achterliggende agrarische productiegronden tevens bereikbaar via het doodlopend deel van de Oudestraat, ten oosten van het perceel.

Op de gronden zijn momenteel zes varkensstallen en bijbehorende voorzieningen aanwezig. Ook liggen binnen het bouwvlak 2 (bedrijfs-)woningen; bungalows, met bijbehorende voorzieningen. De onbebouwde gronden zijn hoofdzakelijk in gebruik als agrarische productiegrond (akker). Daarnaast is een beperkt deel in gebruik als siertuin bij de woningen en zijn er verhardingen aanwezig, als in- en uitrit.

De omliggende gronden zijn grotendeels onbebouwd. Het gebruik bestaat met name uit agrarische productiegrond (akker en weiland). Ook zijn in de omgeving enkele agrarische bedrijven en een aantal burgerwoningen gelegen.



Afbeelding 2. Ligging plangebied Oudestraat e.o. in ruimere omgeving (bron: pdok.nl)

De gronden die zijn opgenomen in voorliggend bestemmingsplan maken onderdeel uit van de kadastrale percelen gemeente Bakel en Milheeze, sectie N, nummers 1397, 2004 en 2005.



1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van onderhavig bestemmingsplan wordt een beschrijving van de relevante beleidskaders van zowel het Rijk, als de provincie en gemeente, gegeven. Hoofdstuk drie gaat in op de huidige situatie en gewenste ontwikkeling en toekomstige situatie op de locatie. Het daarop volgende hoofdstuk vier richt zich op een beschrijving de sectorale en (milieu)aspecten die relevant zijn voor deze ontwikkeling. In hoofdstuk vijf is de juridische planbeschrijving opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk zes de uitvoerbaarheid uiteengezet, zowel uit economisch als uit maatschappelijk oogpunt. Hier wordt ook de van toepassing zijnde juridische procedure beschreven.

2. Beleidskader

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is opgesteld door het ministerie van Infrastructuur en Milieu. De structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en is de “kapstok” voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

De structuurvisie vervangt de volgende nota's:

- de Nota Ruimte;
- de structuurvisie Randstad 2040;
- de Nota Mobiliteit;
- de MobiliteitsAanpak;
- de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

In de structuurvisie is geschetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien, waarbij de termen “concurrerend”, “bereikbaar”, “leefbaar” en “veilig” kernbegrippen zijn. De structuurvisie is hierbij een verdere integratie van rijksbeleid.

Binnen de structuurvisie zijn drie hoofddoelen geformuleerd:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden blijven.

Deze hoofddoelen zijn gespecificeerde nationale belangen. Het onderhavige planvoornemen is van een dermate geringe omvang dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn.

2.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het rijk legt met het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), of AMvB Ruimte, de nationale ruimtelijke belangen juridisch vast. Enerzijds betreft het de belangen die reeds in de (ontwerp-) AMvB Ruimte uit 2009 waren opgenomen en anderzijds wordt het Barro aangevuld met onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Milieu (SVIR).

In het Barro zijn onder meer rijksvaarwegen, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, buisleidingen, primaire waterkeringen, erfgoederen, kustfundamenten en diverse concrete nationale ruimtelijke projecten zoals het Project Mainportontwikkeling Rotterdam aangewezen als nationaal belang. Ter bescherming van deze belangen zijn reserveringsgebieden, begrenzingen en vrijwaringszones opgenomen. In het besluit is aangegeven op welke wijze bestemmingsplannen voor deze gebieden moeten zijn ingericht. Indien vigerende bestemmingsplannen niet voldoen aan het Barro dan moeten deze binnen drie jaar na inwerkingtreding van het besluit zijn aangepast.

Onderhavige locatie aan de Oudestraat te Bakel is niet gelegen in één van de gebieden waar het Barro betrekking op heeft. Het Barro vormt dan ook geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

2.1.3 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

Bij toetsing van de ladder duurzame verstedelijking is allereerst de definitie voor 'een stedelijke ontwikkeling' van belang. Deze luidt als volgt:

"Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen".

In de Handreiking bij de Ladder duurzame verstedelijking is geen ondergrens bepaald, voor wat een 'stedelijke ontwikkeling' is. De afgelopen jaren is hierover op basis van jurisprudentie wel een lijn ontstaan. Hieruit blijkt dat ontwikkeling van één of enkele woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling (ABRvS 18 december 2013, 201302867/1/R4 (Weststellingwerf) en (ABRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4 (Midden-Delfland).

Bij voorliggend initiatief is sprake van twee bestaande bedrijfswoningen, die worden herbestemd tot burgerwoningen. Tevens worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Gezien deze zeer beperkte omvang kan worden geconstateerd dat de ladder duurzame verstedelijking niet van toepassing is op voorliggend initiatief.

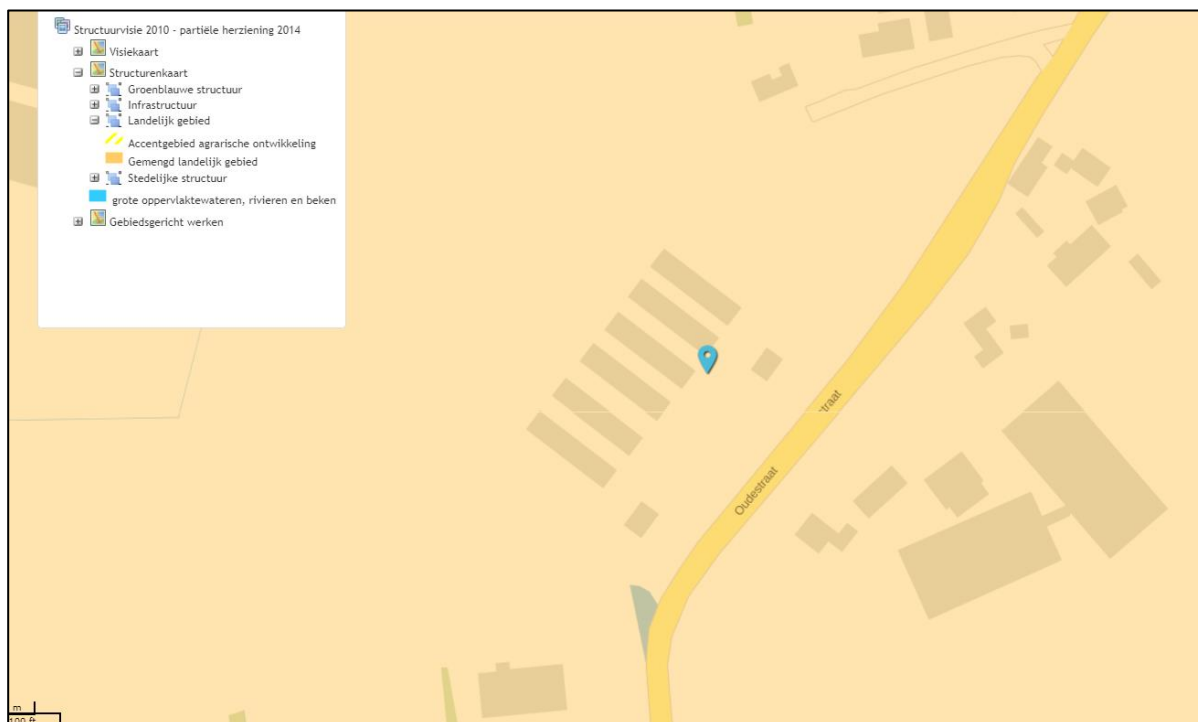
2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040, zijn opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO, vastgesteld 1 oktober 2010 en daarop volgende partiële herziening 2014). De SVRO is bindend voor de provincie Noord-Brabant zelf en doorvertaling in de (provinciale) Verordeningen zorgt voor een doorwerking naar lagere overheden.

In de structuurvisie is gedefinieerd welke kwaliteiten en kenmerken de provincie beschouwd als provinciaal belang en hiervoor is beleid geformuleerd. Voor het buitengebied gelden onder meer de volgende ruimtelijke keuzes:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking.



Afbeelding 3. Uitsnede Structuurvisie Ruimtelijke Ordening - Oudestraat e.o. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het Brabants grondgebied is opgedeeld in 4 ruimtelijke (hoofd-)structuren, welke bepalend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Deze provinciedelen worden beschouwd als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Het betreft diverse gebieden waar meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw overwegend de dominante functie is. De functiemenging varieert van gebied tot gebied en wijzigt ook door de tijd.

De hoofddoelen voor het Landelijk gebied zijn:

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie;
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap.

De aandacht gaat uit naar een juiste menging van functies, waarbij landbouw, toerisme en recreatie belangrijke dragers zijn van de plattelandseconomie. Er wordt belang aan gehecht dat de ruimtevraag voor verdere versterking en ontwikkeling van de (verbrede) landbouw en de vraag naar waterberging, recreatie, toerisme, natuur, landschap en voorzieningen in het landelijk gebied in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld.

Er wordt gekozen voor een integrale aanpak van de opgaven, waarbij multifunctioneel gebruik van het landelijk gebied uitgangspunt is. De transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 verdient specifieke aandacht. Het is de wens om de veehouderij in evenwicht te brengen met zijn omgeving zodat een verantwoord woon-, werk- en leefklimaat wordt verkregen. In gebieden waar de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg van belang is voor de plattelandseconomie, biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen.

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' wordt in de Structuurvisie benoemd als één van de instrumenten om het zorgvuldig ruimtegebruik, herstructurering en sanering te stimuleren.

Het plan past dan ook in de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Structuurvisie RO en wordt in onderstaande paragraaf getoetst aan de Verordening ruimte waarin de provinciale beleidslijnen verder zijn uitgewerkt.

2.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie)

In de Verordening ruimte zijn de beleidsregels vastgelegd die moeten zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de SVRO. De Verordening ruimte 2014 (Vr 2014) is in werking getreden op 19 maart 2014. Per 15 juli 2015, 1 januari 2017 en 15 juli 2017 zijn gedeeltelijk gewijzigde versies van de Verordening ruimte 2014 in werking getreden. Voorliggend initiatief is onderstaand aan deze meest recente versie van de Verordening getoetst.

In de Verordening wordt het onderscheid tussen stedelijk gebied en buitengebied verder ingevuld.

In de Verordening is de locatie aan de Oudestraat en omgeving aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'. De mogelijkheden voor de (intensieve) veehouderij zijn in deze gebieden beperkt. Wel worden mogelijkheden geboden voor de omschakeling van locaties of ontwikkeling van passende functies die zorgen voor kwaliteitswinst. In het gemengd landelijk gebied wordt gestreefd naar een passende mix aan functies waardoor een krachtige plattelandseconomie en vitale omgeving ontstaan.

Het plangebied is in de Verordening tevens aangewezen als 'Stalderingsgebied' en 'Aanduiding beperkingen veehouderij' (deels). De stalderingsregels zijn met name van belang bij de uitbreiding van de oppervlakte stalruimte bij een hokdierhouderij. Voor de gebieden aangewezen als 'beperkingen veehouderij' geldt dat geen ruimte wordt geboden aan uitbreiding van veehouderijen. In de Verordening is Ruimte voor Ruimte als specifieke regeling opgenomen (artikel 7.8).

Op grond van de regels in artikel 7.8 kan een intensieve veehouderij worden beëindigd en één of meerdere ruimte voor ruimte kavels worden gerealiseerd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan:

Toetsing initiatief Verordening ruimte Noord-Brabant

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen gemengd landelijk gebied 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;

Met de beoogde ontwikkeling worden 6 verouderde varkensstallen gesloopt en de bedrijfsactiviteiten van de intensieve veehouderij beëindigd. Niet alleen komt er daarmee een einde aan de emissies van oa. geur en fijnstof (zie ook hoofdstuk ...). Maar ook verdwijnen de (zware) verkeersbewegingen die nu noodzakelijk zijn voor onder meer het bevoorraden en het afleveren van de varkens. In ruimtelijk opzicht verbetert de situatie door de sloop van de stallen en herinrichting van het terrein als agrarisch productiegebied. Er worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd, waarmee een 'brinkje' ontstaat en een historische wandelroute zoveel als mogelijk in ere wordt hersteld. Verwezen wordt ook naar het gestelde onder 2 van deze toetsing.

b. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

De locatie is gelegen in bebouwingsconcentratie Oudestraat – Dakworm. Daarbij is de locatie aanvaardbaar geacht door zowel het gemeentebestuur (positief principebesluit) als de betrokken vakambtenaren (afstemming stedenbouwkundige).

c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;

Als onderdeel van dit plan is voor de nieuw te realiseren woningen een inpassingsplan opgesteld. Dit maakt onlosmakelijk onderdeel uit van de planstukken.

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

Ter compensatie van de beëindiging van de varkenshouderij mogen twee woningen worden toegevoegd. Gezien dit beperkte aantal is de ontwikkeling op zichzelf staand geen stedelijke

ontwikkeling. De woningen zijn geprojecteerd in een overwegend agrarisch gebied, maar wel binnen de bebouwingsconcentratie Oudestraat - Dakworm, op een logische manier aansluitend aan de bestaande bebouwing. Ook na de realisatie van de woningen zal de sfeer van het gebied landelijk en groen zijn, waarmee zeker is gesteld dat geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

2. Een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst als bedoeld in het eerste lid betekent dat per ruimte-voor-ruimte-kavel is aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

a. een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;

De varkenshouderij op het perceel nr. 2004 wordt in zijn geheel beëindigd. De 6 aanwezige stallen worden gesloopt en de rondom aanwezige erfverharding wordt verwijderd. Uitsluitend de 2 bestaande bedrijfswoningen blijven vanuit de huidige situatie behouden.

b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;

Het gebruik heeft afgelopen jaren dienovereenkomstig plaatsgevonden.

c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding Gebied beperkingen veehouderij of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;

Zoals eerder in deze paragraaf aangegeven is de locatie in de Verordening deels aangeduid als 'Gebied beperkingen veehouderij'. Voor het overige grenzen de gronden aan deze aanduiding. De ligging in de bebouwingsconcentratie en verscheidenheid van functies in de directe omgeving maken de locatie niet geschikt om een agrarisch bedrijf voort te zetten. Daarbij zijn er in de directe omgeving enkele grootschalige bedrijven aanwezig, waardoor de achtergrondconcentratie aanzienlijk is, evenals de ammoniakuitstoot in de directe omgeving. Met de beëindiging van het bedrijf vervalt in elk geval de emissie van onderhavig bedrijf.

d. er tenminste 1000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;

Op het bedrijf is ruim 2.000 m² bebouwing aanwezig in de vorm van stallen. Dit zal in het geheel gesloopt worden.

Op de locatie zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig, deze worden behouden. Deze woningen worden bestemd als ('burger-) wonen, evenals de twee nieuwe kavels.

e. de ten behoeve van de onder a. bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;

De rechten zijn vanuit de agrarische bedrijfsvoering aanwezig en worden uit de markt gehaald door doorhaling.

f. de rechten als bedoeld onder e. moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;

De rechten zijn constant in eigendom van en in gebruik bij de initiatiefnemer voor de onderhavige locatie.

g. de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;

Er is sprake van één beëindigingslocatie. De intrekking is afgerond vóór de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.

h. een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;

Er is sprake van één agrarisch bouwvlak waar bedrijfsbeëindiging plaatsvindt. Dit bouwvlak maakt onderdeel uit van voorliggend plangebied en wordt herbestemd als 'Agrarisch'. Met deze bestemmingswijziging gaat de mogelijkheid verloren om ter plaatse in de toekomst agrarische bedrijfsgebouwen op te richten.

i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

De herontwikkeling door middel van Ruimte voor Ruimte maakt de bedrijfsbeëindiging ook financieel aanvaardbaar. Zonder deze 'tegenprestatie' is de beëindiging, sloop, verwijdering van asbest en het gemis van een belangrijke inkomstenbron niet te compenseren.

3. In afwijking van het tweede lid kan een bestemmingsplan voorzien in een ruimte-voor-ruimte-kavel indien deze wordt ontwikkeld door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst door toepassing van de Regeling beëindiging veehouderijtakken.

In voorliggend plan wordt geen gebruik gemaakt van een titel vanuit de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

4. Het bepaalde in het derde lid vervalt indien uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat er in totaal 3500 ruimte voor ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zijn ontwikkeld;

Dit aantal is tot heden niet bereikt.

5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid.

Uitsluitend wordt het beginstel van een goede landschappelijke inpassing toegepast.

Aan de bepalingen uit de Verordening ruimte Noord-Brabant kan dan ook worden voldaan.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Structuurvisie+ (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 worden gemaakt en die ten grondslag liggen aan de ontwikkeling van Gemert-Bakel worden gebaseerd op de Telos- driehoek: mensen, ruimte en 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.

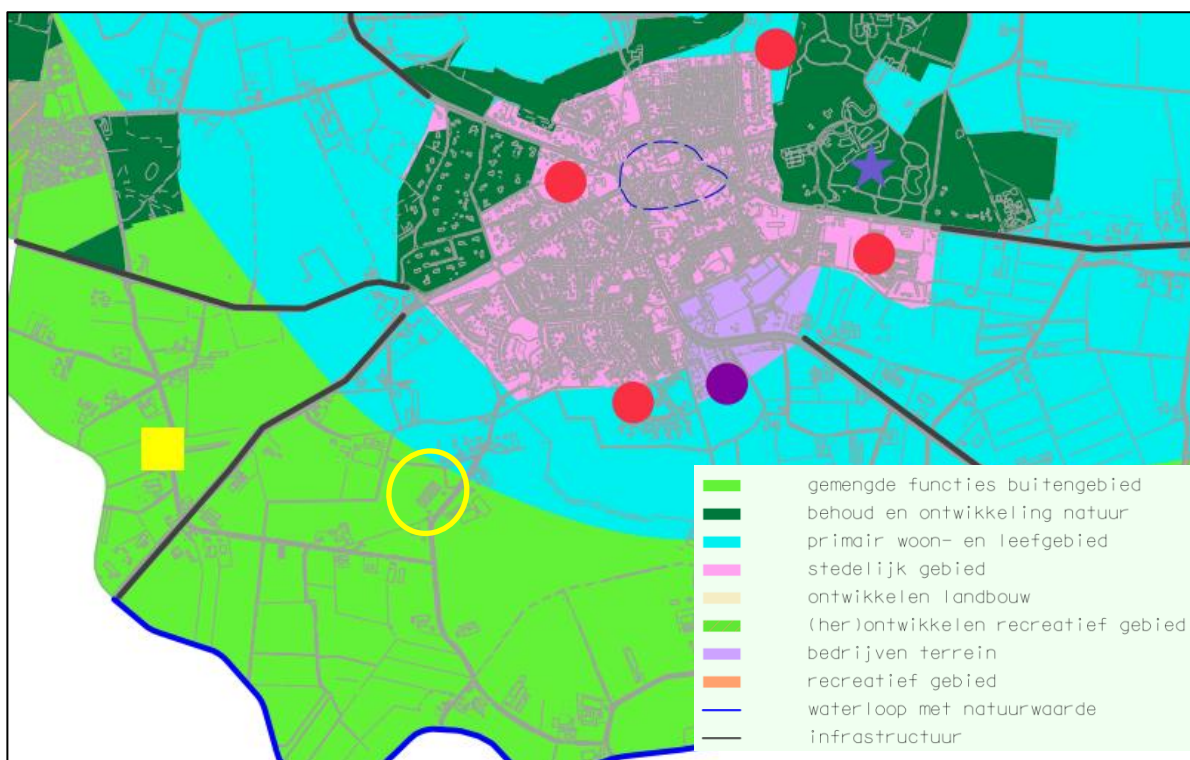
Het betreft een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

Op de Structuurvisiekaart is het plangebied aangeduid als 'gemengde functies buitengebied', juist op de rand met het 'primair woon- en leefgebied'.

In het gebied aangeduid als 'gemengde functies buitengebied' is een duurzame mix van functies het doel.

Als beleidsrichting voor het thema 'Wonen' wordt in de Structuurvisie+ gesteld: "Er is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten."

Voorliggend plan ziet op de beëindiging en het verdwijnen van een intensieve veehouderij, waardoor er een ruimtelijke en functionele kwaliteitswinst geboekt wordt nabij de kern Bakel.



Afbeelding 4. Uitsnede Structuurvisie+ - Oudestraat e.o. (bron: gemeente Gemert-Bakel)

Op de Visiekaart is het gebied ten zuiden van Bakel aangeduid als zoekgebied voor verstedelijking. Bakel breidt zich langzaam in zuidelijke richting uit. Op voormalige agrarische gronden wordt de nieuwe woonwijk Neerakker gerealiseerd. In de Structuurvisie is het plangebied en de directe omgeving aangewezen als bebouwingscluster. Dit bebouwingscluster 'Oudestraat – Dakworm' is ook opgenomen op de integrale afwegingskaart voor woningbouw in het buitengebied.

Bebouwingsclusters of -concentraties zijn gebieden waarin sprake is van een (historisch) gegroeide menging van agrarische bedrijven, afgewisseld door burgerwoningen en kleinschalige bedrijfjes, die niet altijd aan het buitengebied gebonden zijn. Het bebouwingscluster Oudestraat - Dakworm heeft deze kenmerken en heeft momenteel nog een beperkte agrarische functie.

2.3.2 Visie plattelandsontwikkeling

Vanuit het coalitieprogramma en de Structuurvisie+ is de Visie plattelandsontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin wordt aangegeven wat de visie is op de ontwikkelingen in het buitengebied tot 2020. De algemene doelstelling is een duurzame plattelandsontwikkeling met ontwikkelingen die hierin passen en dit versterken.

In de Visie is opgenomen dat de ontwikkelingsmogelijkheden voor de duurzame landbouw liggen in de gebieden die in de Structuurvisie+ zijn aangewezen als 'ontwikkeling landbouw'. Het op lange termijn continueren van de intensieve veehouderij binnen het plangebied is dan ook niet in lijn met het gemeentelijk beleid.

2.3.3 Gereedchapskist landelijk bouwen

De Gereedchapskist landelijk bouwen van de gemeente Gemert-Bakel is het resultaat van een zoektocht naar 'streekgebonden eigentijdse architectuur'. In de Nota wordt aan de hand van een case studie en door verkenning van bestaande (historische) situaties gereedchap gecreëerd voor nieuwe (woningbouw-)ontwikkelingen. Hierbij komen de facetten Wonen op het erf (oriëntatie, ligging en inrichting), Dakvormen en Detaillering & elementen (oa. gevelindeling, (sier-)metselwerk en materiaalkeuze) aan de orde.

Voor de indeling van de kavels is aansluiting gezocht bij de gereedschappen uit de Gereedschapskist landelijk bouwen. Onder meer de oriëntatie van de bouwvlakken is hierdoor geïnspireerd. Ook voor de verschijningsvorm van de te bouwen woningen zal de Gereedschapskist landelijk bouwen als uitgangspunt dienen.

2.3.4 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie vigeert het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2010', vastgesteld op 27 mei 2010. De locatie heeft de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Verder is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. Op de locatie gelden verder twee dubbelbestemmingen, namelijk 'Waarde - Archeologie' en 'Waarde - Oude akker'. In onderstaande afbeelding is het bouwvlak weergegeven. Binnen het bouwvlak zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.



Afbeelding 5. Uitsnede ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2017" - Oudestraat e.o. (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gemeente Gemert-Bakel is bezig met de voorbereiding van een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Het ontwerpbestemmingsplan heeft eind 2017 ter inzage gelegen. De bestemming van het plangebied is in het ontwerp plan vergelijkbaar met de geldende bestemmingsregeling. In beide situaties heeft het bouwvlak een omvang van ca. 1,8 ha.

De achterliggende gronden, die eveneens onderdeel uitmaken van voorliggend plangebied, zijn bestemd als 'Agrarisch', waarbij tevens de volgende dubbelbestemming en gebiedsaanduiding zijn opgenomen:

- Waarde - Archeologie 5
- Gebiedsaanduiding overige zone - beperkingen veehouderij

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is de regeling primair gericht op de agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch grondgebruik. Daarnaast wordt op de gronden ingezet op behoud en/of herstel van de natuurlijke, aardkundige waarden en beeldkwaliteit en is ook extensief recreatief medegebruik mogelijk.



Binnen het bouwvlak zijn 2 bedrijfswoningen toegestaan, waarbij de bouwregels bepalen dat het de bestaande woningen dient te betreffen.

Initiatiefnemer wenst het bestaande agrarisch bedrijf ter plaatse te beëindigen en 2 (extra) nieuwe woningen te realiseren. Om dit mogelijk te maken, dienen zowel de bestemmingen te worden gewijzigd, als ook de vorm en omvang van de bouwvlakken. Binnen het geldende of in voorbereiding zijnde bestemmingsplan zijn geen binnenplanse afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken.

Het gemeentebestuur van de gemeente Gemert-Bakel heeft aangegeven bereid te zijn in principe medewerking te verlenen aan herziening van de bestemming ten dienste van beëindiging van de varkenshouderij en (her-)bestemming van woonkavels.

3. Planbeschrijving

3.1 Gebiedsbeschrijving

Het plangebied bestaat uit deels bebouwde en deels onbebouwde gronden aan de Oudestraat te Bakel. Op de locatie is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd in de vorm van een vleesvarkenshouderij. Het bedrijf heeft een milieuvergunning voor 1.500 vleesvarkens. Op de locatie zijn een zestal stallen (2.100 m²) en twee bedrijfswoningen aanwezig.

De onbebouwde gronden rond de woningen zijn in gebruik als erf en tuin. De overige gronden hebben een agrarische productiefunctie (akker en weiland).

Ter plaatse is sprake van een gemengd gebied, deels bebouwd en deels onbebouwd, waar een diversiteit aan functies aanwezig is. Beeldbepalend voor de omgeving zijn de agrarische productiefunctie en woonfunctie. Ten dienste van deze beide functies is in het gebied bebouwing aanwezig.

Met name aan de randen van de agrarische percelen zijn in het gebied diverse, met name kleinschalige, landschapselementen gelegen.

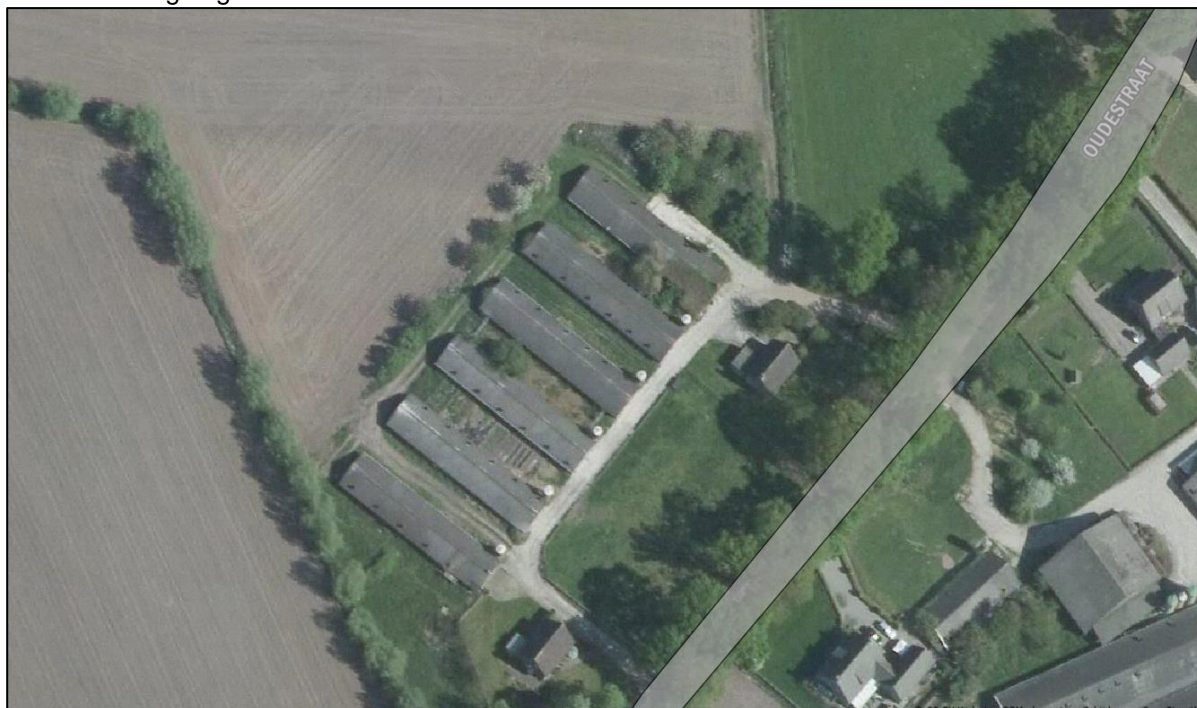


Afbeelding 6. Ligging plangebied in omgeving (bron: pdok.nl)

De Oudestraat is een secundaire weg in het buitengebied, zonder voorzieningen voor langzaam verkeer. Langs grote delen van de weg is laanbeplanting, deels met onderbeplanting, aanwezig. Ter plaatse van het plangebied is aan beide zijden van de Oudestraat tevens een bermsloot gelegen. De weg wordt zowel benut door bestemmingsverkeer, als door doorgaand (sluip-)verkeer.

3.2 Plangebied

De varkenshouderij is gevestigd aan de Oudestraat te Bakel, op het perceel kadastraal bekend als gemeente Bakel, sectie N, nummer 2004. De overige, onbebouwde gronden van dit perceel zijn ingericht als akker. Op twee aparte kadastrale percelen zijn de bedrijfswoningen Oudestraat 6 en Oudestraat 8 gelegen.



Afbeelding 7. Huidige inrichting plangebied

De totale omvang van het plangebied bedraagt ruim 2 ha. De omvang van het agrarisch bouwvlak is zo'n 1,8 ha, waarvan ongeveer 1.600 m² behoort tot het perceel van Oudestraat 6 en ca. 2.000m² tot het perceel van Oudestraat 8.



Afbeelding 8. Zicht op de varkensstallen – Oudestraat ongenummerd



Afbeelding 9. Straatbeeld Oudestraat ter hoogte van het plangebied



Afbeelding 10. Zicht op de bedrijfswoning – Oudestraat 8



Afbeelding 11. Zicht op de bedrijfswoning – Oudestraat 6

3.3 Voorgenomen ontwikkeling

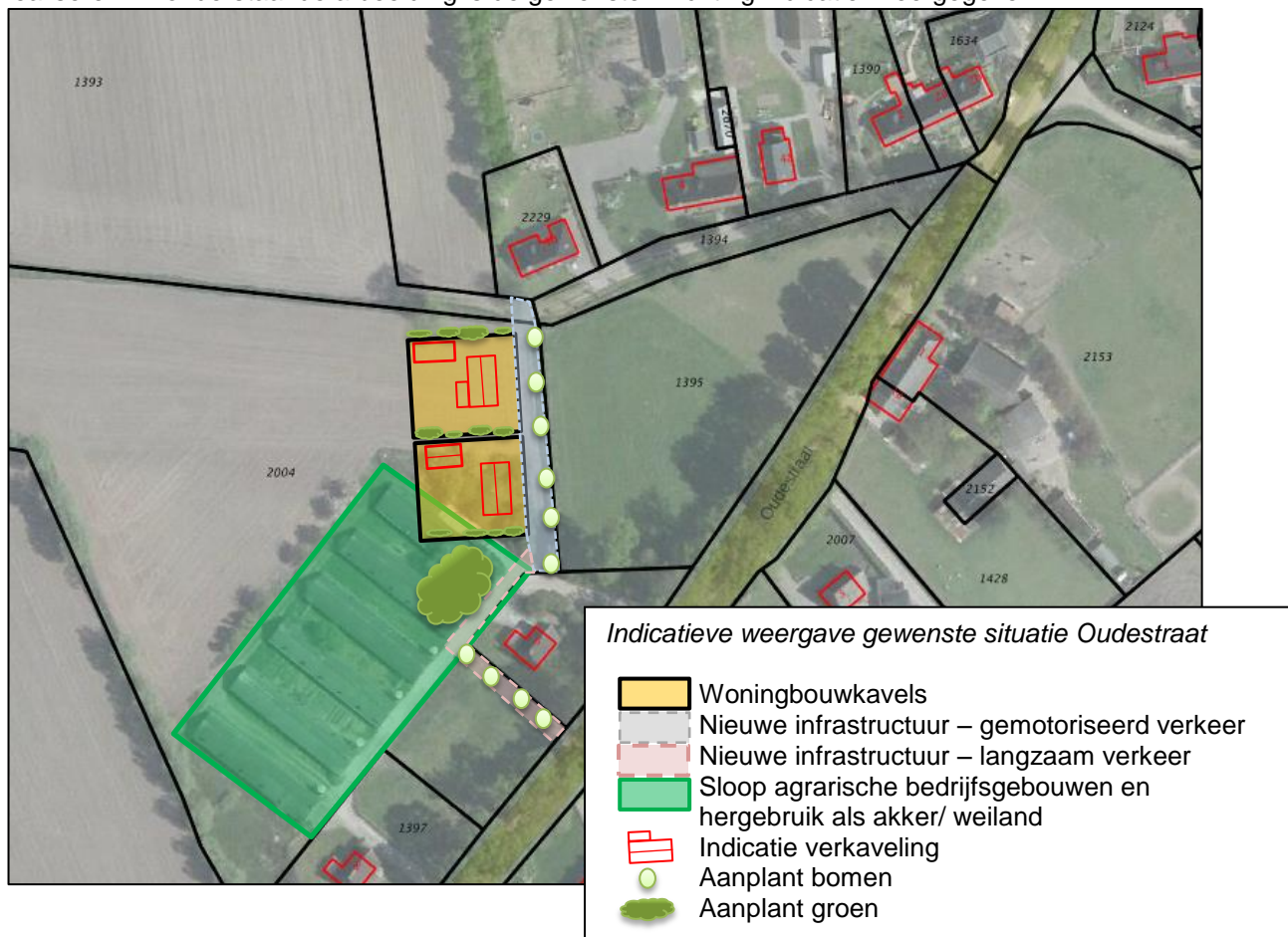
Initiatiefnemers zijn voornemens de varkenshouderij op het perceel nr. 2004 te beëindigen. Hiermee kan zowel milieu-hygiënisch als ruimtelijk en visueel een sterke kwaliteitsslag bereikt worden voor het gebied.

Zoals eerder beschreven heeft de gemeente het gebied Oudestraat - Dakworm aangeduid als bebouwingscluster. Dit biedt kansen om een geschikte ruimtelijke invulling te geven aan het plangebied. Om de beëindiging en sloop te financieren is door het gemeentebestuur in principe ingestemd met het realiseren van 2 woningen op de bedrijfslocatie. Het initiatief voorziet dan ook in het oprichten van twee Ruimte voor Ruimte woningen (ca. 1.000 m² per kavel). Als 'tegenprestatie' worden de zes bestaande varkensstallen gesloopt en de omliggende verharding verwijderd. Het gaat hierbij om een oppervlakte van circa 2.100 m² (exclusief verharding). Door het verdwijnen van het agrarisch bedrijf en de realisatie van twee nieuwe woningen wordt de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwingsconcentratie versterkt. De bestaande bedrijfswoningen binnen het agrarisch bouwvlak worden herbestemd als burgerwoningen.

Gezien de ruimtelijke en eigendomssituatie en de oorsprong van het gebied is het gewenst de woningen niet aan het doorgaande deel van de Oudestraat te leggen, maar een 'brinkje' te creëren in noordwestelijke richting.

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt het agrarisch bouwvlak van de locatie verwijderd, evenals de functieaanduiding 'intensieve veehouderij'. Ook worden de vergunningen in het milieuspoor ingetrokken en rechten ingeleverd. De bedrijfsgebouwen zullen worden gesloopt en huidige bedrijfswoningen omgevormd naar burgerwoningen.

Aan de hand van een gebiedsanalyse zijn de gronden tussen het doodlopend deel van de Oudestraat en de kavel van Oudestraat meest geschikt gebleken om de nieuwe woningen te realiseren. In onderstaande afbeelding is de gewenste inrichting indicatief weergegeven.

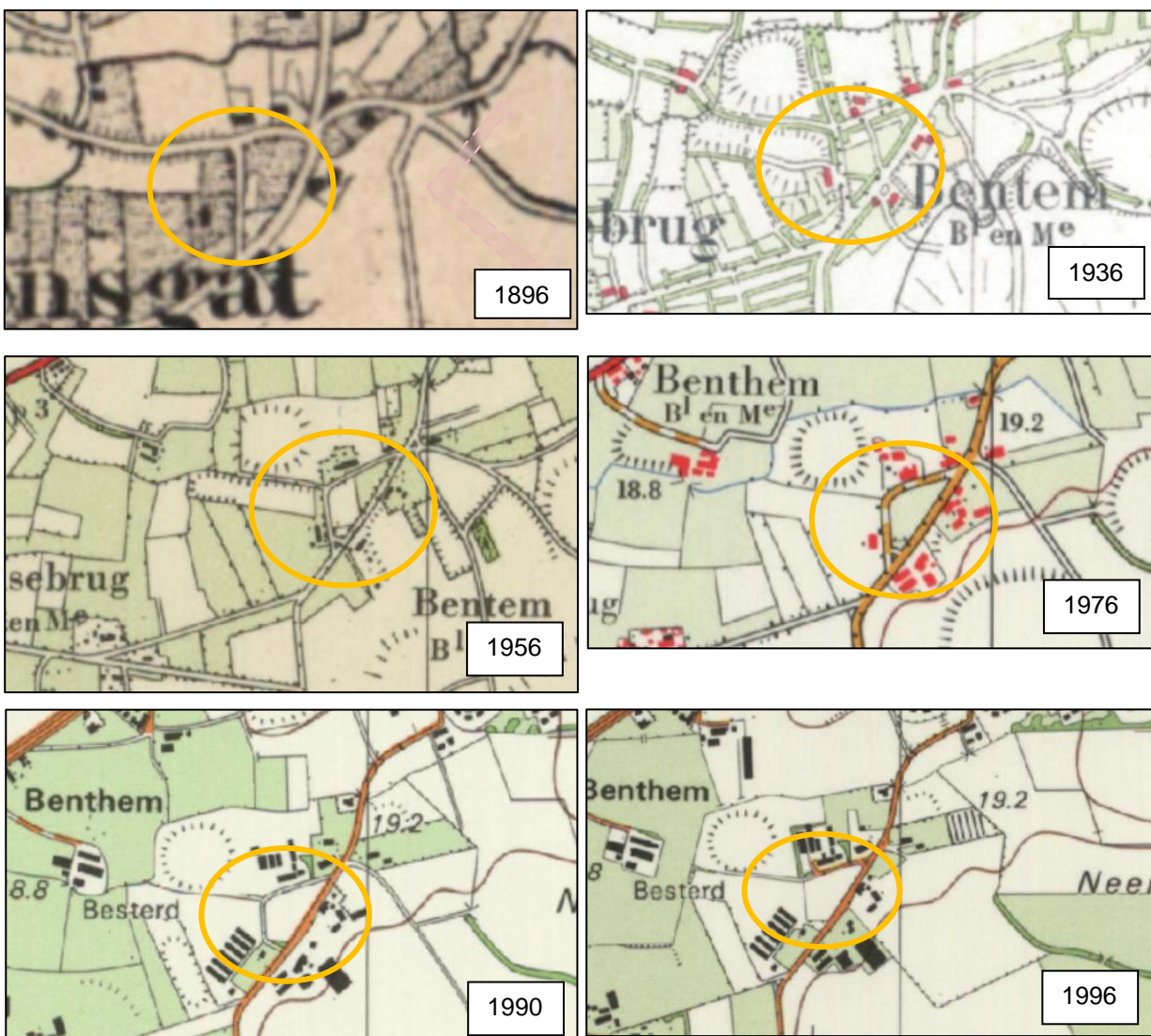


Afbeelding 12. Indicatieve weergave gewenste situatie Oudestraat

Bovenstaande verkaveling sluit aan bij de wegen- en padenstructuur, zoals die vroeger in het gebied aanwezig was. In de Gebiedsvisie Bakel-Zuid is een waardevol 'cultuurhistorisch pad' aangeduid over de akker in zuidelijke richting langs de woning Oudestraat 6. Wanneer de ontstaansgeschiedenis van het gebied geanalyseerd wordt, blijkt tot ca. 1990 een onverhard pad aanwezig te zijn geweest, dat een 'brink' creëerde aan de noordzijde van de Oudestraat, juist ten oosten van Oudestraat 6.

De bebouwing aan het, tegenwoordig, doodlopend deel van de Oudestraat is afgelopen jaren getransformeerd van een agrarische hoofdfunctie naar burgerwoningen. Het aantal kavels is toegenomen, de bebouwingsoppervlakte per kavel sterk verminderd.

Tot medio 1976 blijkt aan het verdwenen deel van de Oudestraat eveneens bebouwing aanwezig te zijn geweest. In deze periode waren de 3 zijden van de 'brink' allen bebouwd, waarbij de concentratie van bebouwing aan de zuidzijde aanwezig was. Gezien de weergegeven bebouwing betrof het waarschijnlijk een kleinschalige agrarische bouwkvael, waarvan de eerste bebouwing al voor 1900 was opgericht – zie onderstaande kaartbeelden uit verschillende perioden.



Afbeelding 13 t/m 18. Weergave ontwikkeling Oudestraat 1896 - 1996

De lengte van de kavelgrens aan de oostzijde bedraagt ruim 72 meter. In deze lijn is dan ook ruim voldoende front aanwezig, om 2 nieuwe woningen te kunnen plaatsen.

Het doodlopend deel van de Oudestraat wordt in het voornemen verder doorgetrokken in zuidelijke richting, waardoor het de woningen gaat ontsluiten. Ten zuiden van de woningen vervolgt de infrastructuur zich als een pad voor langzaamverkeer, waardoor het oorspronkelijk 'ommetje' weer ontstaat. Ook zorgt de realisatie van de woningen, tezamen met de ontsluiting, voor het beeld van een 'brink'; een dergelijk stedenbouwkundig driehoekig element past in het landelijk gebied, en komt in de nabije omgeving van de locatie nog diverse andere malen voor.

De nieuwe kavels hebben een omvang van ca. 1.000 m² per stuk, hetgeen goed aansluit bij de kavelmaat van burgerwoningen in de omgeving. Met deze kavelmaat ontstaat een goede verhouding tussen het bebouwd en onbebouwd deel.

Voor de nieuw te realiseren woningen wordt uitgegaan van een landelijk type van maximaal 1,5 bouwlaag onder de kap. De goot- en bouwhoogte worden in voorliggend bestemmingsplan dan ook begrensd op respectievelijk 4,5 en 8 meter. De percelen en nieuwe infrastructuur worden, daar waar dat een kwaliteitsbijdrage levert, aangeplant met gebiedseigen beplanting. Hierbij wordt gestreefd naar een speelse afwisseling tussen open zichtlijnen en groene, landelijke beslotenheid.

De gronden waar momenteel de stallen aanwezig zijn, worden in gebruik genomen als agrarische productiegrond – akker en/ of weiland, en dus ook als zodanig bestemd. De woningen Oudestraat 6 en 8 worden herbestemd als burgerwoning, hetgeen een passende functie is na beëindiging van de agrarische activiteiten.

De herontwikkeling van de locatie gaat gepaard met de aanplant van gebiedseigen groen, hetgeen is vastgelegd in de paragraaf 'landschappelijke inpassing'.

Toepassing gevend aan de Gereedschapskist landelijk bouwen, worden de woningen iets gedraaid ten opzichte van de weg en verspringt de voorgevellijn. Voor de bijgebouwen is ruimte achter de daklijn van de woning. Voor de woningen wordt een landelijke bouwstijl nagestreefd, met een eigentijdse twist, waarbij de onderlinge architectuur zal verschillen door onderscheid in kleur-, materiaalgebruik, gevelindeling etc.

4. Randvoorwaarden

4.1 Inleiding

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met (milieu-)effecten vanuit de omgeving en op de omgeving. Bij wijziging van bestemmingen dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling geen onevenredige negatieve (milieu-)gevolgen heeft voor de omgeving. Ook mag de omschakeling geen beperkingen voor omliggende (agrarische) bedrijven met zich meebrengen.

In de volgende paragrafen worden de milieuaspecten zoals geluid, luchtkwaliteit, bodem en grondwaterkwaliteit, milieu-invloed bedrijvigheid en externe veiligheid beschreven. Eveneens is gekeken naar de gevolgen van de gewenste ingreep voor onder andere aspecten als kabels, leidingen en straalpaden, geurhinder en veehouderijen, ecologie, waterhuishouding, archeologie en cultuurhistorie, verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in onderstaande paragrafen toegelicht

4.2 Milieu

Op de locatie aan de Oudestraat is momenteel een varkenshouderij aanwezig. Voor de agrarische activiteiten is een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu van kracht.

Voorliggende bestemmingsplanherziening voorziet in het verwijderen van het agrarisch bouwvlak. De gronden worden herbestemd als 'agrarisch onbebouwd' en burgerwoningen. Een omgevingsvergunning voor het onderdeel milieu is in de nieuwe situatie dan ook niet aan de orde.

De momenteel vigerende vergunning voor het aspect milieu wordt ingetrokken. De inlevering van de fosfaatrechten van het bedrijf is één van de randvoorwaarden voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling (700 kg per nieuwe woning).

4.2.1 Milieu-invloed bedrijvigheid

In de directe nabijheid van een ruimtelijke ontwikkeling kunnen bedrijven gelegen zijn die eventuele (negatieve) gevolgen voor het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zelf bedrijvigheid mogelijk maken die een (nadelige) invloed op de omgeving kan hebben.

In het plangebied wordt de agrarische bedrijfsvoering beëindigd. De bestaande bedrijfswoningen worden bestemd als burgerwoning en er worden 2 nieuwe woningen opgericht. De woningen met bijbehorende bijgebouwen/ voorzieningen zijn geen functie, die een negatieve milieu-invloed veroorzaken op gevoelige functies in de omgeving. Wel kan exploitatie van inrichtingen in de omgeving nadelige invloed hebben op het woon- en leefmilieu ter plaatse van de woning.

Een eerste toets heeft plaatsgevonden aan de voorgeschreven afstanden zoals deze zijn opgenomen in de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering", uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in 2009.

Eén van de belangrijkste bouwstenen bij milieuzonering is de richtafstandenlijst. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst.

De opgenomen richtafstanden betreffen indicatief de aan te houden afstand tussen een hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt kan

hiervan afgeweken worden. De afstand dient te worden gemeten vanaf de bestemmings-/ bouwgrens van de inrichting tot de milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd, die hierop mogelijk milieu hygiënische invloed hebben. Voor het overige zijn een aantal burgerwoningen aanwezig in de omgeving, evenals onbebouwde agrarische gronden. Voor deze laatste functies geldt geen richtafstand tot de woning.

De drie agrarische bedrijven in de omgeving zijn Oudestraat 14, Oudestraat 3-5 en Besterd 1.

	Adres	Type bedrijf (planologisch-juridische regeling)	Aanbevolen afstand VNG-lijst	Bepalend aspect	Aanwezige afstand
1.	Oudestraat 14	Agrarisch bedrijf, niet zijnde (intensieve) veehouderij of glastuinbouw	50 meter	Geur en/ of geluid	Ca. 125 meter
2.	Oudestraat 3-5	Agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij	200 meter	Geur	Ca. 60 meter
3.	Besterd 1	Agrarisch bedrijf, intensieve veehouderij	200 meter	Geur	Ca. 210 meter

De planologisch-juridische regeling van de locaties is expliciet, waardoor omschakeling van bedrijfstype niet (rechtstreeks) mogelijk is.



Afbeelding 19. Functies/ bestemmingen in de omgeving van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Uit deze analyse blijkt dat voor één van de omliggende bedrijven niet voldaan kan worden aan de gestelde richtafstand. Met name het aspect 'geur' is hierbij bepalend. Verwezen wordt naar § 4.2.6 voor een nadere toets aan dit aspect.

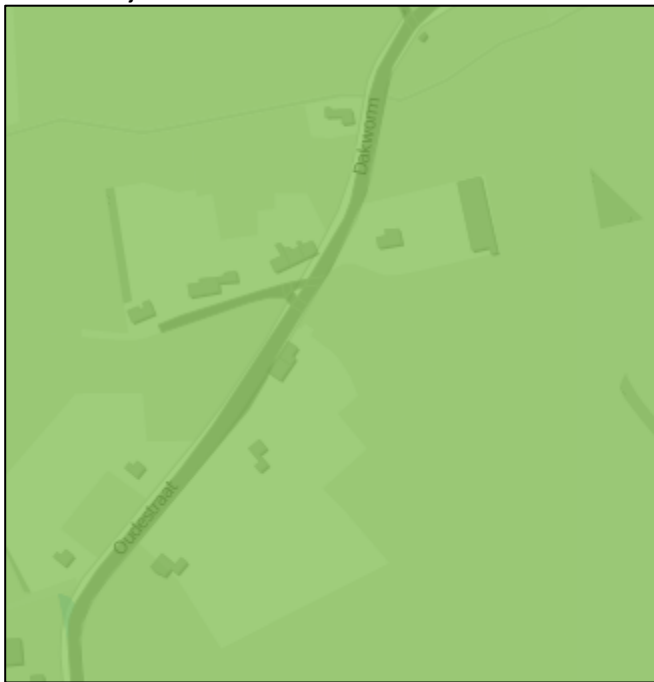
Voor alle overige bedrijfsmatige activiteiten in de omgeving wordt voldaan aan de aanbevolen richtafstanden. Deze functies zorgen dan ook niet voor een belemmering in het kader van de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Ook zorgt de bedrijfsbeëindiging en woningbouwrealisatie in het plangebied niet voor een belemmering van deze bedrijfsactiviteiten.

4.2.2 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de Wet geluidhinder dient voor nieuwe geluidgevoelige objecten aandacht besteed te worden aan de geluidsbelasting vanaf omliggende zoneplichtige wegen. Op grond van de Wet geluidhinder hebben in principe alle wegen een geluidszone. In de directe omgeving van het plan is de Oudestraat van belang.

Voor het plangebied (en omgeving) blijkt uit de Geluidsniveaukaart dat de achtergrondbelasting lager is dan de voorkeursgrenswaarde. Een nadere berekening van het geluidniveau is dan ook niet noodzakelijk.



Afbeelding 20. Uitsnede geluidniveaukaart gemeente Gemert-Bakel (bron: gemeente Gemert-Bakel)

Industrielawaai

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die vanuit het aspect 'geluid' onevenredig negatieve impact kunnen hebben op de ontwikkeling. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf aan de Oudestraat 3-5 ligt op meer dan 50 m. afstand (richtafstand VNG) van de dichtstbijzijnde nieuwe milieugevoelige functie. Het agrarisch bedrijf Oudestraat 14 is op een dermate grote afstand van het plangebied gelegen (meer dan 125 meter) dat een toets niet noodzakelijk is. Voor het overige komen in de omgeving van het plangebied geen inrichtingen voor die dermate geluid produceren dat dit van invloed kan zijn op het plangebied.

4.2.3 Luchtkwaliteit

4.2.3.1 Wet Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. 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:

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

De volgende paragraaf gaat nader in op het feit dat het initiatief in ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, waardoor luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor het toestaan van het initiatief.

4.2.3.2 “Niet in betekende mate”(NIBM)

In het Besluit NIBM is vastgelegd wanneer een project niet in betekende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

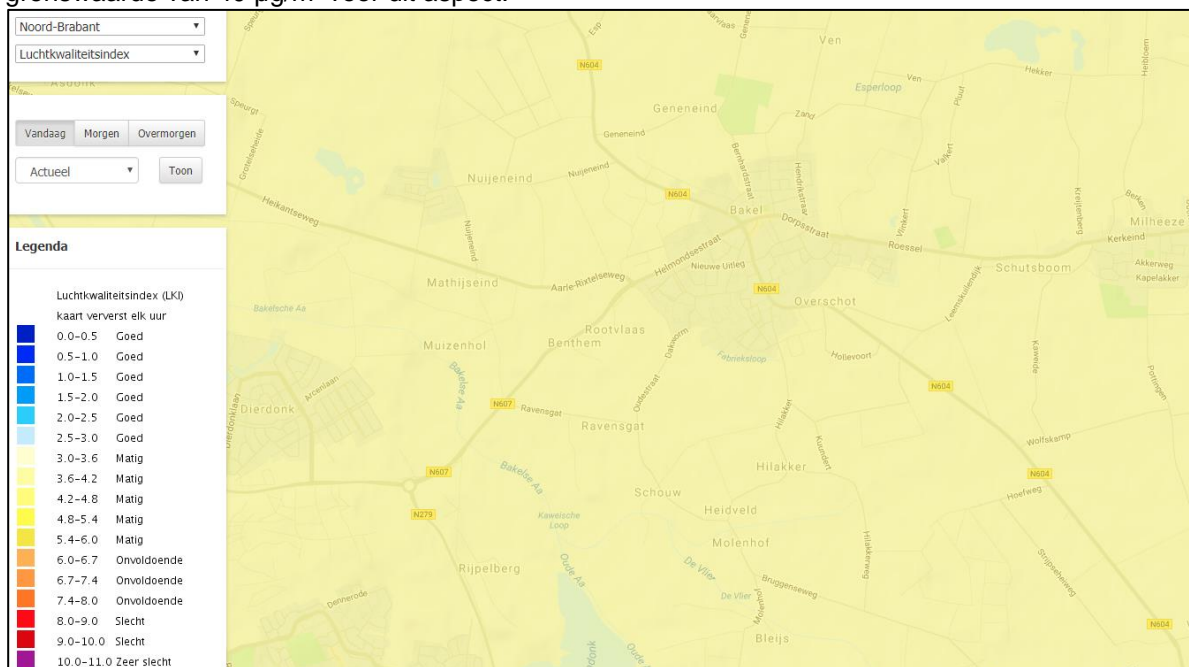
De Regeling NIBM geeft voor een aantal soorten van projecten een (getalsmatige) invulling aan de NIBM-grens. Het gaat daarbij om woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen (bv landbouwinrichtingen). Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verdere toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt dan als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Tevens is er dan geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig. De 3% is als volgt gekwantificeerd:

- Voor woningbouw geldt dat de 3% grens op 1.500 woningen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg) en op 3.000 woningen is vastgesteld in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- Voor kantoren geldt dat de 1% grens op 100.000 m² bruto vloeroppervlakte kantoorgebouwen is vastgesteld (bij 1 ontsluitingsweg), en bij 200.000 m² kantoorgebouwen in het geval van 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

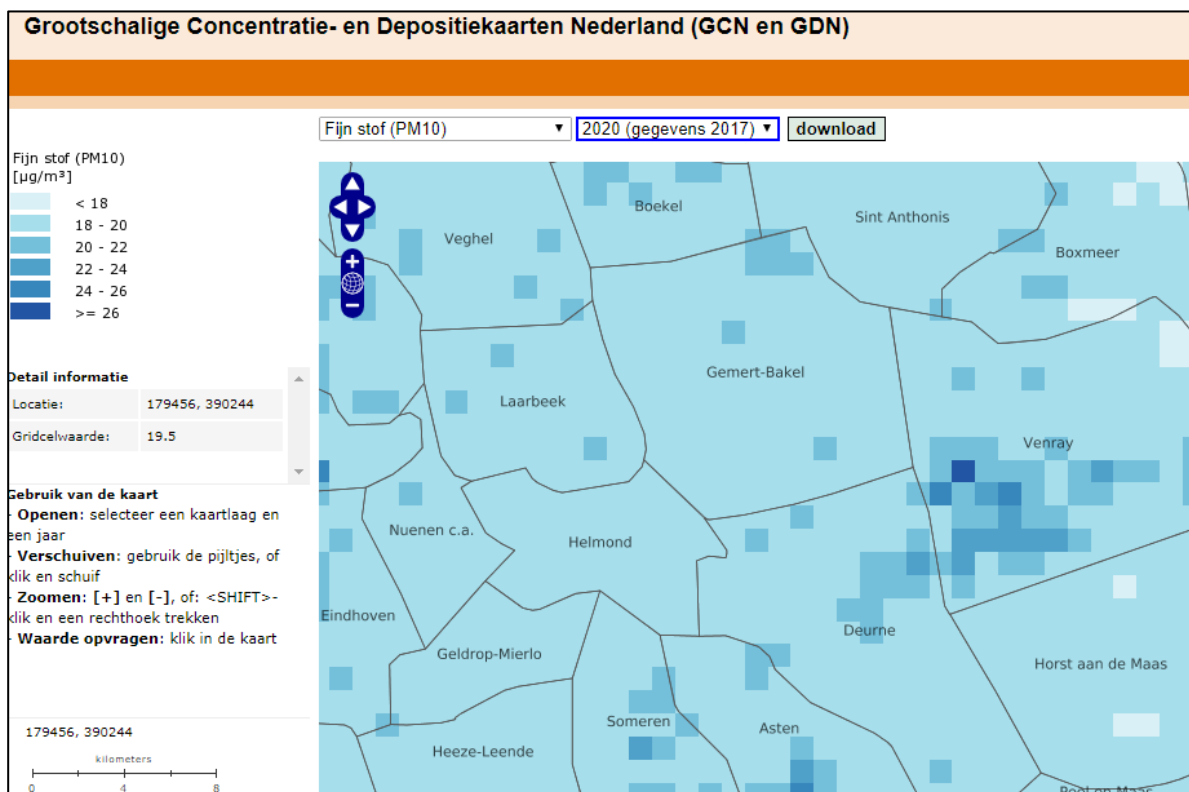
4.2.3.3 Huidige achtergrondconcentratie

Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, wordt hierbij in de gaten gehouden. Woningen zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. De situatie is dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens van luchtmeetnet.nl en de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (aspect PM₁₀).

De totale luchtkwaliteit en het plangebied en verre omgeving is 'matig'. Dit achtergrondniveau, in verschillende nuances, geldt voor (vrijwel) geheel Nederland. Met name de concentratie van fijnstof (PM10) is bepalend voor de luchtkwaliteit. Uit de GCN blijkt dat de waarde ter plaatse van het plangebied ca. 19 µg/m³ bedraagt. Dit is ruimschoots lager dan de grenswaarde van 40 µg/m³ voor dit aspect.



Afbeelding 21. Luchtkwaliteitsindex – uitsnede omgeving plangebied (bron: luchtmeetnet.nl)



Afbeelding 22. Achtergrondconcentratie fijnstof – uitsnede omgeving plangebied (bron: RIVM)

4.2.3.4 Planvoornemen

Het planvoornemen betreft de beëindiging van een veehouderij, waardoor er van hier uit in de toekomst geen sprake meer is van emissie van fijnstof. De 2 bestaande bedrijfswoningen worden herbestemd als burgerwoning en tevens ontstaat de mogelijkheid 2 nieuwe woningen te realiseren. Deze ontwikkeling valt zeer ruimschoots binnen de NIBM-grens voor woningbouwlocaties. Er kan daarom geconcludeerd worden dat de (her)bestemming/ realisatie van de woningen nauwelijks tot geen invloed heeft op de luchtkwaliteit. De 3% NIBM-grens wordt niet overschreden. Het plan geldt daarom als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen genomen worden. Er zal geen nader onderzoek worden gedaan naar de luchtkwaliteit ter plaatse.

Anderzijds kan tevens worden geconcludeerd dat, gezien de ligging van het initiatief, de luchtkwaliteit ter plaatse voldoende geschikt is voor (be)woning.

4.2.4 Bodem en grondwaterkwaliteit

Voor de locatie Oudestraat is een bodemonderzoek uitgevoerd door bureau Bodeminzicht te Veghel. Het onderzoek heeft zich gericht op het bepalen van de bodemkwaliteit ter plaatse van de voorgenomen beëindiging van het agrarisch bedrijf en de beoogde realisatie van de twee woningen (= onderzoekslocatie).

Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd, dat ter plaatse van de twee toekomstige woningen geen verontreinigingen zijn aangetoond, die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader aanvullend bodemonderzoek. De realisatie van de nieuwe woonfunctie ter plaatse is daarmee zonder problemen mogelijk.

Op de locatie van de te slopen bedrijfsbebouwing zijn in totaal 16 zgn. asbestgaten gemaakt, ten behoeve van het onderzoek naar asbesthoudend materiaal. In slechts één asbestgat is dergelijk materiaal (golfplaatmateriaal) daadwerkelijk aangetroffen. Ook is in twee grondmengmonsters ter plaatse van de druplijn van de daken (daar waar geen goot aanwezig is) een verhoogd gehalte aan asbest geconstateerd. Tijdens het saneren van de gehele locatie zal de aanwezigheid van asbest in de grond nader in kaart gebracht worden en worden opgeruimd. Er is gelet op de toekomstige functie van de gronden, landbouwgrond, geen acute noodzaak voor het opruimen van de gehalten aan aangetroffen asbest.

Tegen één van de bedrijfsgebouwen zijn sporen gevonden van een gebruikte bovengrondse brandstoftank, alsmede een ondergrondse tank waarvan nog een ontluchtingspunt zichtbaar is. Nader onderzoek heeft uitgewezen dat geen bodemverontreiniging met minerale olie heeft plaatsgevonden.

De rapportage 'Verkennd bodemonderzoek Oudestraat 6-8 te Bakel, met rapportnummer B2029 d.d. 10 april 2018 is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

4.2.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen¹ vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

¹ Circulaire Risico Normering Vervoer Gevaarlijke Stoffen, Staatscourant d.d. 4 augustus 2004. Deze Circulaire is gebaseerd op de Risico Normering Vervoer gevaarlijke stoffen en het Bevi en sluit zoveel als mogelijk aan op het Bevi.

4.2.5.1 Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm). Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico.

4.2.5.2 (Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer van gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants².

4.2.5.3 Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes), of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

4.2.5.4 Plangebied

Uit de Risicokaart is gebleken dat er in de omgeving van het initiatief enkele inrichtingen voorkomen, die invloed hebben op het aspect externe veiligheid.

² Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.



Afbeelding 23. Uitsnede Riscokaart, omgeving plangebied (bron: riscokaart.nl)

Ten noorden van het plangebied (Benthem 3) is een tankstation aanwezig, waar onder meer LPG wordt verkocht. Het vulpunt, reservoir en de afleverinstallatie van LPG zijn relevante installaties voor het aspect externe veiligheid. In onderstaande tabel zijn de verschillende afstanden voor de aspecten risicoafstand (PR 10₆) en groepsrisico opgenomen.

Ten zuiden van het plangebied (Ravensgat 8) is een inrichting aanwezig met als hoofdactiviteit “Hoveniersbedrijf en dienstverlening t.b.v. de akker- en tuinbouw”. Bij dit bedrijf is een propaantank van 8 m³ vergund. Ook bij de varkenshouderij ten zuiden van het plangebied (Schouw 7) is een propaantank vergund. De omvang daarvan is 3 m³.

		Risicoafstand (PR 10 ₆) (m)	Afstand tot grens invloedsgebied verantwoord groepsrisico (m)	Afstand tot het plangebied (m)
Benthem 3	Vulpunt	25	150	Ca. 465
	Reservoir	25	150	
	Afleverinstallatie	15	Nvt.	
Ravensgat 8	Propaantank 8 m ³	15	Nvt.	Ca. 300
Schouw 7	Propaantank 3 m ³	10	Nvt.	Ca. 440

Tabel 1. Risico afstanden

Blijkens het bestemmingsplan zijn er voor het overige geen risico veroorzakende inrichtingen of transportfaciliteiten (leidingen e.d.) in de directe omgeving van het plangebied gelegen.

Gezien de aanwezige afstanden vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de gewenste bestemmingsherziening aan de Oudestraat te Bakel.

4.2.6 Geurhinder en ammoniak

4.2.6.1 Geur

De Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) van 5 oktober 2006 schept het beoordelingskader voor geurhinder als gevolg van tot veehouderij behorende dierenverblijven. Deze wet is 1 januari 2007 in

werking getreden. Er wordt gekeken naar de geurbelasting van veehouderijbedrijven op de in de omgeving liggende geurgevoelige objecten. Nederland is opgesplitst in concentratie- en niet-concentratie gebieden. In deze gebieden wordt weer onderscheid gemaakt tussen objecten die liggen buiten of binnen de bebouwde kom.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan zijn zowel de voorgrondbelasting geur als achtergrondbelasting geur van belang. De voorgrondbelasting geeft de invloed van één veehouderij op een gevoelig object weer. Bij de achtergrondbelasting wordt de invloed van alle veehouderijen uit de omgeving (4 km) meegenomen (cumulatieve belasting). Uiteraard is de invloed van nabijgelegen bedrijven in deze berekening groter dan de invloed van een bedrijf op grote(re) afstand. De achtergrondbelasting geeft het meest volledig beeld en is in de ruimtelijke ordening dan ook hoofdzakelijk van belang in het kader van het bepalen van een goed woon- en leefklimaat.

In de huidige situatie zijn binnen het plangebied 2 bedrijfswoningen aanwezig. Voor deze woningen worden omgezet naar burgerwoning. Daarnaast worden 2 nieuwe woningbouwkvavels gecreëerd. De agrarische (veehouderij-)activiteiten op de locatie stoppen volledig. Woningen zijn geurgevoelige objecten op basis van de Wgv.

Voorgrondbelasting

De voorgrondbelasting wordt, afhankelijk van de gehouden diersoort en situatie ter plaatse, bepaald aan de hand van een rekenmethode of vaste afstanden. De geurbelasting van varkens wordt in principe berekend. Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken of uitgemaakt hebben van een veehouderij, zoals dit initiatief, geldt echter een uitzondering op het algemene beschermingsniveau. Dergelijke objecten, zoals de bedrijfswoning of Ruimte voor Ruimte woningen, zijn veelal in de directe nabijheid van de dierenverblijven gesitueerd. De objecten worden dan uitsluitend of voornamelijk door de eigen dierenverblijven belast, omdat een geuremissie op kleine afstand van een object immers tot een hogere geurbelasting leidt dan diezelfde geuremissie op grotere afstand. Een beperkte bescherming is dan acceptabel. Er geldt dan ook een vaste afstand, die ten minste moet worden aangehouden tussen een veehouderij en het geurgevoelig object op het terrein van de nabijgelegen veehouderij.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn, naast de 'eigen', te beëindigen veehouderij, nog een aantal veehouderijen van derden gelegen. Deze veehouderijen worden "beschermd" tegen de geurgevoelige objecten in die zin dat de rechten van de betreffende veehouderijen, die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning, moeten worden gerespecteerd.

Omdat de te realiseren woningen behoren bij een veehouderij zijn hier enkel vaste afstanden van toepassing. De dichtstbij gelegen veehouderij is de veehouderij aan Oudestraat 3 – 5 te Bakel. Het initiatief is gelegen in het buitengebied van gemeente Gemert-Bakel waarbij een vaste afstand van 25m vanaf de gevel van het geurgevoelig object ((nieuwe) woningen) tot de gevel van het dierenverblijf én 50m vanaf de gevel van het geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van toepassing is.

Wanneer deze afstand wordt getoetst, blijkt dat deze zowel voor de te herbestemmen (bedrijfs-) woningen, als voor de nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen, (ruimschoots) worden behaald. Bovendien geldt deze afstand twee-zijdig. De dichtstbijzijnde woning op Oudestraat 6 is reeds in de huidige situatie een geurgevoelig object, ten aanzien van de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij aan Oudestraat 3 – 5. Ook in de huidige situatie dient de ondernemer reeds rekening te houden met de vaste afstand ten opzichte van de dichtstbijzijnde geurgevoelige objecten bij ontwikkelingen binnen zijn eigen onderneming/bouwvlak. Geconcludeerd kan worden dat omliggende veehouderijen als gevolg van onderhavig planvoornemen niet in hun belangen worden geschaad.

Achtergrondbelasting

De verzamelde gegevens zijn voor het berekenen van de achtergrondbelasting ingevoerd in twee rekenbestanden, één voor de bronnen (veehouderijen) en één voor de receptoren (woningen). Voor de benodigde gegevens over de veehouderijbedrijven is door de gemeente een veehouderijenbestand verstrekt.

Er zijn een tweetal berekeningen van de achtergrondbelasting uitgevoerd, één berekening waarbij de geuremissie vanuit de bedrijvigheid op de initiatieflocatie zelf (Oudestraat ong.) is meegenomen en één berekening waarbij deze geuremissie van het te beëindigen bedrijf niet is meegenomen.

De resultaten van de berekeningen zijn opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Na het beëindigen van de eigen veehouderij, heerst er ter hoogte van het plangebied een matig woon- en leefklimaat met een achtergrondbelasting ten aanzien van geur van 13 tot 20 OU_E/m³.

In de Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013 heeft de gemeente een toetswaarde vastgelegd voor het beoordelen van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, op grond van de cumulatieve geurhinder.

De te realiseren woningen zijn in het verwevingsgebied gelegen. In dit gebied worden belastingen tussen 0 – 13 ouE ingeschaald als 'goed' (streefwaarde). Belastingen tussen 14 – 20 ouE zijn benoemd als voldoende (toetswaarde). Voor alle toetspunten uit voorliggend plan is het woon- en leefklimaat voldoende, voor een aantal punten is de beoordeling goed. Nu overall ten minste wordt voldaan aan de toetswaarde is duidelijk dat de ontwikkelingen op het aspect 'geur' aanvaardbaar zijn, en geen belemmeringen oproepen voor omliggende bedrijven.

4.2.6.2 Ammoniak

Voorliggend plan ziet op herbestemming van een intensieve veehouderij. Het agrarisch bedrijf wordt beëindigd en in totaal ontstaan binnen het plangebied 4 burgerwoningen (omzetting bestaande bedrijfswoningen en Ruimte voor Ruimte). Met de beëindiging van het bedrijf vindt een grote milieuwinst plaats, door het verdwijnen van ammoniakemissie. In de toekomstige situatie is geen sprake meer van ammoniakemissie op de locatie. Het plan heeft voor dit onderwerp dan ook uitsluitend positieve gevolgen.

4.3 Kabels, leidingen en straalpaden

Blijkens het geldende bestemmingsplan en de risicokaart komen op, of in de directe omgeving van, de voorliggende locatie geen boven- of ondergrondse leidingen voor met een dusdanige omvang dat hiervoor een veiligheidsafstand geldt. Bij de bestemmingswijziging naar 'Wonen' en 'Agrarisch' hoeft hiermee dan ook geen rekening gehouden te worden.

4.4 Ecologie

Staro Natuur en Buitengebied te Gemert heeft voor het plangebied een Quickscan flora en fauna uitgevoerd met als doel te kunnen bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Het onderzoek heeft tot doel het vaststellen van de (mogelijke) aanwezigheid van beschermde soorten die zijn opgenomen in paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3. van de Wet natuurbescherming. Tevens heeft het onderzoek tot doel vast te stellen op welke wijze en in welke mate de voorgenomen ontwikkeling invloed kan hebben op het eventueel voorkomen van beschermde soorten. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek kan worden vastgesteld welke maatregelen getroffen dienen te worden en welke vervolgstappen genomen dienen te worden om te voorkomen dat in strijd met de natuurwetgeving zal worden gehandeld.

Staro heeft hiertoe een bureau- en bronnenonderzoek, aangevuld met een veldonderzoek op 30 januari 2018, uitgevoerd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op Natura2000 gebieden. Ook is het gelet op de afstand tot het Natuur Netwerk Brabant (hierna: NNB) uit te sluiten dat als gevolg van de voorgenomen plannen de natuurkwaliteit van het NNB zal verslechteren. De voorgenomen plannen zullen niet leiden tot aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB.

In het plangebied zijn geen beschermde soorten aangetroffen, waarvoor bescherming uit de Wet natuurbescherming voortvloeit. Het plangebied is wel geschikt als broed-, foerageer- en/of leefgebied, danwel overwinteringshabitat voor diverse soorten. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten vanwege de voorgenomen plannen. Wel worden enkele maatregelen noodzakelijk geacht om voor met name de Alpenwatersalamander, de Poelkikker en eventuele broedvogels de eventuele negatieve effecten te voorkomen. Deze maatregelen hebben betrekking op het verwijderen en/of snoeien van begroeiing, wat niet buiten het broedseizoen – half maart tot en met juli – mag plaatsvinden. Voor de overige soorten geldt dat aanwezige materialen niet tijdens de overwinteringsperiode – half oktober tot half april voor de Poelkikker en november tot half maart voor de Alpenwatersalamander – verwijderd mogen worden. Ook geldt met name voor de Alpenwatersalamander dat graafwerkzaamheden uitgevoerd moeten worden buiten de overwinteringsperiode.

Op grond van het ecologisch onderzoek kan worden geconcludeerd dat het plan voor wat betreft de in het gebied (mogelijk) aanwezige natuurwaarden geen negatieve gevolgen zal hebben, mits aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De volledige rapportage van het ecologisch onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

4.5 Stedenbouwkundige inpassing

Stedenbouwkundig zal er een aanzienlijke wijziging plaatsvinden binnen het plangebied. De huidige varkenshouderij wordt beëindigd en bijbehorende, verouderde bedrijfsgebouwen (stallen) worden gesloopt. Waar het zicht tussen de bedrijfswoningen Oudestraat 6 - 8 nu bepaald wordt door de varkensstallen, ontstaat met de ontwikkeling zicht op het open agrarisch gebied. De huidige (bedrijfs-)woningen zullen door deze ruimtelijke wijziging meer nadrukkelijk naar voren komen en beter tot hun recht komen.

Ook het beeld aan de noordzijde van het plangebied wijzigt sterk. De twee nieuwe bouwkavels worden gerealiseerd aan een nieuwe ontsluiting, die doorloopt vanuit het doodlopend deel van de Oudestraat in zuidelijke richting. Per kavel is een vrijstaande woning, met bijgebouwen toegestaan. De kavels hebben een omvang van 1.000 m² en de maatvoering van de nieuwe woningen is in de planregels bepaald op een maximum inhoud van 1.500 m³, een goothoogte van 4,5 m en bouwhoogte van 8 m. Voor bijgebouwen geldt een maximale omvang van 150 m².



*Afbeelding 24a + 24b
Impressie beoogde bouwstijl*

4.6 Landschappelijke inpassing/ kwaliteitsverbetering

Voorliggend plan betreft een Ruimte voor Ruimte ontwikkeling, waarvoor in z'n algemeenheid in het provinciaal beleid is bepaald dat geen kwaliteitsbijdrage verlangd wordt (artikel 6.8 lid 5, artikel 7.8 lid 5 Verordening ruimte). De randvoorwaarden voor de Ruimte voor Ruimte regeling vormen een grote kwaliteitswinst; sloop van 1.000 m² stal per bouwkvavel en inlevering van 3.500 kg fosfaatrechten. Het plan bevat naast de sloop van de stallen en de vestiging van twee nieuwe bouwkvavels, een bestemmingswijziging van de twee bestaande agrarische bedrijfswoningen naar een woonbestemming. In theorie kan dit leiden tot een waardevermeerdering welke vervolgens conform het provinciaal en gemeentelijk beleid een extra kwaliteitsbijdrage verlangt. Echter, in onderhavig geval is sprake van een waardevermindering van de gronden en is een extra kwaliteitsbijdrage ook op dit punt niet aan de orde.

Waardevermeerdering van de grond	m ²	Prijs/eenheid	Totaal
Oppervlakte agrarisch bouwvlak (= incl. bedrijfswoningen)	18000		
Oppervlakte agrarische bedrijfswoningen 1	1651		
Oppervlakte agrarische bedrijfswoningen 2	2100		
<i>Huidige waarde grond</i>			
Agrarisch bedrijf (= incl. bedrijfswoningen)	18000	€ 25,00	€ 450.000,00
			subtotaal € 450.000,00
<i>Nieuwe waarde grond</i>			
Agrarisch (= excl. burgerwoningen)	16000	€ 5,00	€ 80.000,00
Wonen 1	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
	651	€ 70,00	€ 45.570,00
Wonen 2	1000	€ 100,00	€ 100.000,00
	1100	€ 70,00	€ 77.000,00
			subtotaal € 402.570,00
Totaal waardevermeerdering			-€ 47.430,00
<i>Conclusie: sprake van waardevermindering en derhalve geen extra kwaliteitsbijdrage noodzakelijk</i>			

Afbeelding 25. Berekening waardevermeerdering grond t.a.v. wijziging bedrijfswoningen

Los van het feit dat geen kwaliteitsbijdrage vereist is, is het wel van belang dat de huidige landschappelijke en ecologische waarden behouden blijven. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling is derhalve een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, waarin door middel van de toevoeging van gebiedseigen groen gekomen wordt tot een kwaliteitswinst binnen het plangebied, nadat de bestaande stallen zijn gesloopt en de nieuwe woningen zijn opgericht.

De nieuwe bouwkvavels uit voorliggend plan worden aan de voorzijde zorgvuldig ingepast met gebiedseigen beplanting. Ook de nieuw aan te leggen infrastructuur aan de zijde van de brink wordt beplant, om het ruimtelijk (en historisch) beeld te versterken.

Langs de weg wordt een laanbeplanting van berken aangeplant, aansluitend bij de Gereedschapskist landelijk bouwen. Het betreft een lengte van circa 70 meter, waarop wordt gekozen voor 8 berkenbomen. Aan de voorzijde van de woningen wordt een beukenhaag aangeplant. Deze inheemse beplanting vormt een geschikte soort wanneer het een wat meer gecultiveerde omgeving betreft. De woningen liggen in het buitengebied, maar wel binnen een bebouwingscluster. De hoogte van de beukenhaag kan beperkt gehouden worden, waardoor deze een geschikte erfafscheiding vormt. De overige onbebouwde gronden rond de woningen worden ingericht als tuin, waardoor zij ook een groene uitstraling krijgen.

In de huidige situatie is op de locatie van één van de nieuw te bouwen woningen (meest zuidelijke woning) een bossage aanwezig. Dit stukje groen zal in het nieuwe plan gecompenseerd worden op de locatie tussen de bestaande woning op Oudestraat 6 en de nieuw te bouwen woning in. Het zal bestaan uit een groensingel met boomvormers. Met name de ecologisch waarden binnen het plangebied blijven hiermee beschermd.

De bestaande woningen blijven in het plan gehandhaafd en zullen enkele een andere bestemming (woonbestemming i.p.v. agrarische bedrijfswoning) krijgen. Wat betreft de inpassing van deze woningen blijft de huidige situatie grotendeels gehandhaafd, bestaande uit een bomenrij evenwijdig aan de Oudestraat en een singel aan de oostzijde van de woning op nr. 8, welke doorloopt naar achter (naast de huidige stallen). De nieuwe langzaamverkeersontsluiting welke doorloopt achter de bestaande woning op Oudestraat 6 zal aan de oostzijde van de woning worden voorzien van een rij zomereiken, teneinde de gewenste afwisseling tussen open zichtlijnen en groene, landelijke beslotenheid te accentueren.

In de regels van dit bestemmingsplan is het inpassingsplan opgenomen en verankerd, zie ook bijlage 3 bij de regels.

4.7 Waterhuishouding

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal milieu- en waterbeleidsplan 2016 – 2021, de Verordening Ruimte, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijk punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. Water legt een ruimteclaim op het (stads)landschap waaraan voldaan moet worden. De bekend drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering nog relevant. Hierin staat hoe het best omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

4.7.1 Kenmerken watersysteem

Bodem en grondwater

Op basis van de gegevens van Bodemdata Nederland kan worden geconcludeerd dat de bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit Enkeerdgronden; fijnzandig. Het gebied valt in grondwatertrap VI; met een hoogste grondwaterstand tussen 0,4 – 0,8 m-mv en laagste grondwaterstand dieper dan 1,20 m-mv.

4.7.2 Afkoppeling afval- en hemelwater

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel. Voor de bestaande (bedrijfs-)woningen is dit reeds zo geregeld. Voor de nieuwe woningen wordt een aansluiting gecreëerd. De aansluiting van het agrarisch bedrijf komt te vervallen.

Hemelwater

De ontwikkelingen binnen het plangebied worden gekenmerkt door enerzijds sloop en anderzijds nieuwbouw. Naast sloop van de woning en voormalige bedrijfsgebouwen wordt tevens een groot deel van de verharding rond deze gebouwen (die infiltratie momenteel onmogelijk maakt) verwijderd.

In onderstaand overzicht is de te slopen en nieuw te bouwen oppervlakte globaal weergegeven.

Sloop

Locatie	Type verharding	Oppervlakte (m ²)
Oudestraat ong.	Bedrijfsgebouwen	2.100
	Verharding	1.000
TOTAAL		3.100

Nieuwbouw

Locatie	Type verharding	Oppervlakte (m ²)
Oudestraat – nieuwe woningen	Woning 2x	350
	Bijgebouwen 2x	300
	Verharding woningen2x	150
Oudestraat – nieuwe verharding	Verharding nieuwe infrastructuur	770
TOTAAL (maximaal)		1.570

Zoals blijkt uit bovenstaande overzichten is bij de voorgenomen ontwikkeling sprake van een forse afname van bebouwing/ verharding in het plangebied ($3.100 - 1.570 = 1.530 \text{ m}^2$ minder bebouwing/ verharding in de nieuwe situatie).

Daarbij wordt het overgrote deel van het agrarisch bouwvlak herbestemd als onbebouwde agrarische productiegrond. Op deze gronden kan infiltratie probleemloos plaatsvinden, zonder dat hiervoor specifieke voorzieningen dienen te worden aangebracht. Om de gebruiksfunctie zo min mogelijk te beperken worden wel enkele infiltratievoorzieningen gerealiseerd. Aan de achterzijde van de bouwkvelds, wordt voorzien in een infiltratievoorziening ten dienste van de afwatering van de nieuwe woningen en rondom de woningen gelegen bijgebouwen en verharding. De nieuwe infrastructuur wordt voorzien van groenstructuren. De bestrating zal enigszins aflopen in de richting van het groen, waardoor het hemelwater hier automatisch naar afgekoppeld wordt. In deze zone kan het vervolgens infiltreren in de bodem.

4.7.3 Conclusie

Een negatieve beïnvloeding van het grondwaterpeil of de waterhuishouding is, gezien het bovenstaande, niet te verwachten. Binnen het plangebied neemt het aandeel onbebouwde/ overharde gronden fors toe, waardoor de infiltratiemogelijkheden sterk uitgebreid worden. Aan de achterzijde van de nieuwe bouwkvelds en bij de nieuwe infrastructuur wordt voorzien in infiltratievoorzieningen voor de afkoppeling van het hemelwater. Met de ontwikkeling wordt naar verwachting een bijdrage geleverd aan de grondwatervoorraad.

Er kan concluderend gesteld worden dat bij de realisatie van het initiatief geen knelpunten ontstaan tussen grondgebruik, bestemmingen of waterhuishoudkundige functies in relatie tot waterbeheer.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Sinds 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht. Op basis van deze wet dienen gemeenten in hun bestemmingsplannen rekening te houden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Voor een goed gemeentelijk archeologisch beleid kunnen gemeenten meer gedetailleerde verwachtings- of beleidskaarten laten opstellen. Hiermee geven gemeenten invulling aan hun eigen beleidsruimte op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

De gemeente Gemert-Bakel heeft haar archeologiebeleid vastgelegd in het beleidsplan Archeologie gemeente Gemert-Bakel met bijbehorende archeologiebeleidskaart. Dit beleid is (onder andere) doorvertaald in het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2010".

Binnen het plangebied worden de gronden van het agrarisch bouwvlak herbestemd als agrarische productiegrond. In de toekomst is het oprichten van bebouwing hier niet meer aan de orde en ook niet meer toegestaan.

Daarbij worden er twee nieuwe woningbouwkavels geregeld, aan de noordoostzijde van het plangebied. Voor deze gronden (en voor het gehele plangebied) geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. De verwachtingswaarde ter plaatse van de bouwkavels is middelhoog, waarbij een onderzoeksplicht geldt voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40cm.

De nieuwe bouwkavels hebben een omvang van ca. 1.000 m² per stuk. De grootte van deze twee Ruimte voor Ruimte kavels overschrijden de onderzoeksgrens niet. De overige gronden binnen de kavel worden agrarisch bestemd.

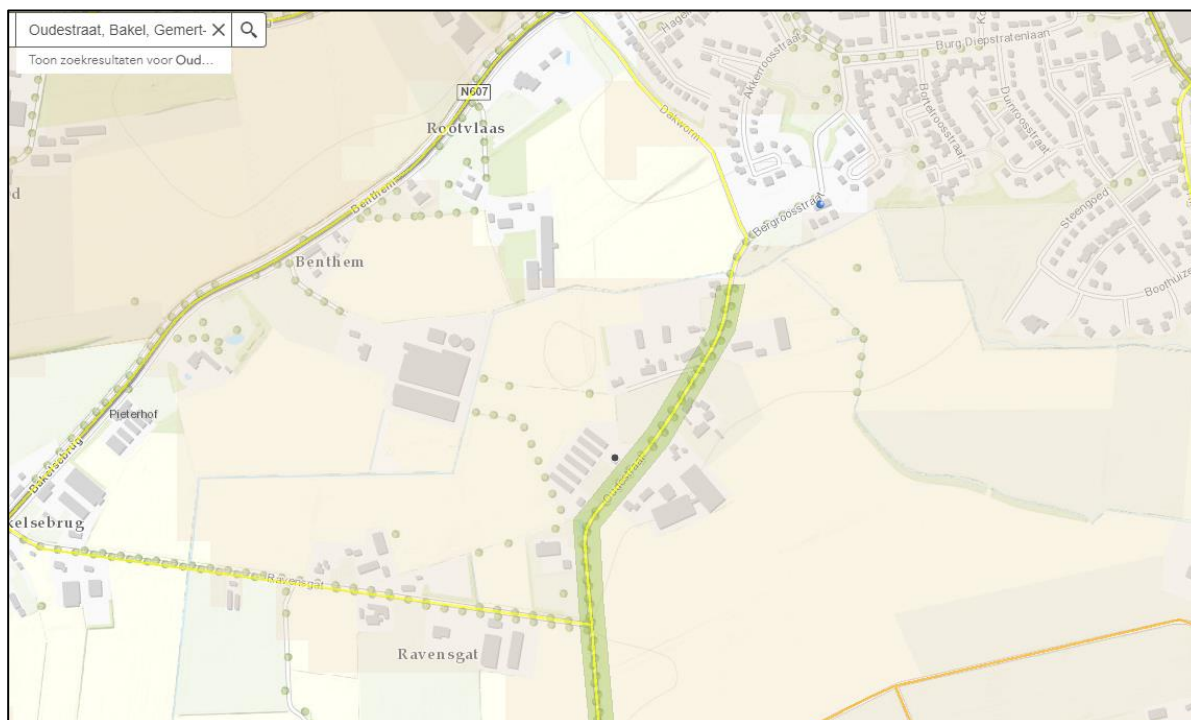
Terplekke van de te slopen stallen is de ondergrond zeer waarschijnlijk flink verstoord door de bouw van deze stallen inclusief mestputten. De mestputten zijn tot ruim 1,20m onder peil aangelegd.

Gezien het bovenstaande is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen, waarmee bescherming aanwezig is voor eventueel aanwezige archeologische resten in de bodem. Deze dubbelbestemming blijft ook gelden voor de reeds bestaande (bedrijfs-)woningen.

Voorts geldt op grond van artikel 5.10 e.v. Erfgoedwet dat indien archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen dit gemeld moet worden bij het bevoegd gezag, de gemeente Gemert-Bakel.

4.8.2 Cultuurhistorie

Het cultuurhistorisch erfgoed van Nederland bestaat uit monumentale panden, historische zichtlijnen, kenmerkende landschappen en waardevolle lijn- en/of vlakelementen. Het cultuurhistorisch erfgoed geeft een beeld van de geschiedenis van het landschap en de ontwikkeling. Daarom is bescherming van deze elementen van belang. Om de cultuurhistorisch waardevolle elementen vast te leggen is de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld.



Afbeelding 26. Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart (bron: provincie Noord-Brabant)

Voor de Oudestraat (met bijbehorende wegbermen) zijn 4 aandachtspunten opgenomen op de CHW.

- De weg is aangeduid als lijn van redelijk hoge waarde, behorende tot de categorie historische geografie.
- De laanbeplanting langs de weg is aangemerkt als historisch groen. Aldus de CHW betreft het laanbeplanting van zomereik, langs een weg op de rand van een oud akkercomplex. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1900.
- De trefkans voor archeologische waarden wordt, aan de hand van de Indicatieve Archeologische waarden kaart van het rijk, aangeduid als hoog.
- Tenslotte behoort het gebied tot de peelregio. Dit is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. In het gebied komen een aantal breukranden voor, die hun invloed op de verschijning en vorming van het landschap hebben.

Het betreft een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. IN de loop der tijd is de waterhuishouding in het gebied steeds verder gereguleerd, om zo ook de 'woeste' gronden in gebruik te kunnen nemen. De ontwikkelingsstrategie voor het gebied is onder meer gericht op het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. De herontwikkeling van het plangebied draagt bij aan deze doelstelling. Een bestaand 'ommetje' wordt hersteld en de ontwikkeling krijgt de vorm van een brink, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande infrastructuur. Het plan levert een bijdrage aan de landschapsvorming en –beleving ter plaatse.

Zoals reeds omschreven in § 3.3 is de situering van de bouwkvavels voor een belangrijk deel ingegeven door de infrastructuur, zoals die in het verleden in het gebied aanwezig was. Het onverharde pad dat tot ca. 1990 aanwezig was, vormt een inspiratiebron. Tot midden jaren '80 was er tevens bebouwing aanwezig aan de westzijde van dit pad.

Met de voorgenomen verkaveling wordt recht gedaan aan de historie van het gebied en wordt een duurzame invulling gegeven aan de gronden. Het verdwijnen van het verouderd agrarisch bedrijf levert tevens een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

4.9 Verkeer, parkeren en ontsluiting

4.9.1 Verkeer

In de huidige situatie bestaan de verkeersbewegingen uit het transport van het bedrijf en de twee bedrijfswoningen in het plangebied. Ten behoeve van het vleesvarkensbedrijf wordt in de huidige situatie voer aangevoerd en volwassen varkens afgevoerd. De biggen worden aangevoerd van een andere locatie van initiatiefnemer, aan de overzijde van de straat. Naast afvoer van dieren wordt enkele malen per jaar mest afgevoerd. De overige verkeersbewegingen zijn kleinschalig en betreffen met name incidenteel bezoek van bijvoorbeeld dierenarts of controleurs.

De ontsluiting vindt plaats via de secundaire Oudestraat. Deze weg is relatief smal. De weg is niet voorzien van specifieke voorzieningen, ten dienste van langzaam verkeer (zoals fietsstroken of trottoirs).

De Oudestraat loopt vanuit de kern Bakel in zuidelijke richting verder het buitengebied in.

Op dit moment zijn er vanuit de Oudestraat twee inritten aanwezig naar het plangebied. Ze ontsluiten zowel de aanwezige bedrijfswoningen als de agrarische bedrijfsgebouwen. De achterliggende agrarische gronden zijn eveneens bereikbaar vanuit de meest noordelijk inrit. Daarnaast is er een toegang tot deze gronden vanuit het doodlopend deel van de Oudestraat, ten noorden van het plangebied.

Na voorliggende planwijziging en realisatie van de gewenste ontwikkeling zullen de verkeersbewegingen uitsluitend nog bestaan uit personenvervoer ten dienste van de burgerwoningen. De impact hiervan zal beperkter zijn dan de huidige intensiteiten.

Voor de huidige bedrijfswoningen die worden omgezet naar burgerwoning treden geen (significante) wijzigingen op. De transportbewegingen van de varkenshouderij verdwijnen geheel.

De nieuwe woningen worden gerealiseerd aan een verlengde van het doorlopend deel van de Oudestraat. Een nieuw te realiseren noord-zuid lopende infrastructuur ontsluit de twee nieuwe woningen. Deze strook wordt ingericht voor gemotoriseerd verkeer. In zuidelijke richting wordt deze aangesloten op de doorgaande Oudestraat voor langzaam verkeer. Hiermee ontstaat een 'ommetje' zoals dat in het verleden ter plaatse ook aanwezig was.

4.9.2 Parkeren

Op 1 juni 2017 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 vastgesteld. Deze nota heeft als doel *het bieden van een toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan. Daarnaast moet voorkomen worden dat verstening plaatsvindt als dit niet nodig is.*

Een aantal uitgangspunten zijn leidend om de gewenste doelstelling te bereiken:

1. De parkeernormen moeten een positieve invloed hebben op de leefbaarheid en bereikbaarheid van de gemeente Gemert-Bakel;
2. Elke initiatiefnemer van (bouw)plannen is verantwoordelijk voor het aanleveren van een berekening voor zijn eigen parkeeropgave en het realiseren van de eigen parkeeroplossing;
3. Een bouwininitiatief of wijziging van een functie van een locatie mag geen parkeerproblemen in de openbare ruimte veroorzaken of vergroten;
4. Er bestaat de mogelijkheid om maatwerk te leveren.

Gezorgd moet worden voor voldoende parkeerruimte. Wat voldoende is, wordt bepaald door de parkeernormen. Voor vaststelling van de gewenste parkeernorm bij een bepaalde ontwikkeling wordt aangesloten bij de parkeerkcijfers van het CROW.

Bij het bepalen van de parkeerbehoefte wordt gekozen worden voor minimale grens. Dit houdt in dat het berekende aantal parkeerplaatsen de ondergrens is voor realisatie. Als de initiatiefnemer meer parkeerplaatsen wil realiseren dan het aantal dat berekend is volgens de normen, dan is dat toegestaan. Uitgangspunt is dat het parkeren plaatsvindt op eigen terrein, in dit bestemmingsplan betekent dat dat het binnen het plangebied moet plaatsvinden. Per woning dient daarbij tenminste 1 parkeerplaats op het eigen bouwperceel worden gerealiseerd. Voor een nieuwe (vrijstaande) woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 per woning. Deze norm wordt eveneens gehanteerd voor de bestaande woningen.

In de toekomstige situatie zal door het hanteren van deze parkeernorm geen (extra) parkeerdruk op het openbaar gebied ontstaan. De percelen hebben een dusdanig omvang dat er voldoende ruimte is voor realisatie van een garage en het creëren van een inrit, waar geparkeerd kan worden.

4.9.3 Ontsluiting

Zoals in 4.9.1. aangegeven zal in de toekomstige een nieuwe noord-zuid lopende infrastructuur (voor gemotoriseerd verkeer) gerealiseerd worden ten behoeve van de ontsluiting van de twee nieuw te bouwen woningen. De twee bestaande woningen zijn reeds ontsloten direct op de Oudestraat. Een langzaam verkeersroute ten zuiden van de nieuwe woningen (achter om bestaande woning Oudestraat 6) vervolmaakt het 'ommetje' zoals dat vroeger heeft bestaan ter plaatse en zorgt ervoor dat de woningen voldoende ontsloten zijn.

De nieuwe situatie ter plaatse zal niet zorgen voor verslechtering van de verkeersveiligheid of verkeersafwikkeling ter plaatse. Door het wegvallen van het vrachtverkeer, zal de verkeersveiligheid in het gebied verbeteren.

Beleidsregel Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening




Het College van Burgemeester en Wethouders is, in het kader van het uitvoeren van haar verantwoordelijkheid voor de brandweezorg in de breedste zin, primair verantwoordelijk voor de bereikbaarheid en bluswatervoorziening, teneinde de kwaliteit van de brandweezorg te waarborgen.

Doelstelling voor de lange termijn (2040) is dat hulpverleningsvoertuigen voor uitoefening van hun wettelijke taak minimaal even snel, maar mogelijk sneller, bij een incident kunnen komen middels een goede en veilige verkeersdoorstroming. Om een goede bereikbaarheid te waarborgen dienen wegen, die leiden naar potentiële incidentlocaties, te voldoen aan de afmetingen van hulpverleningsvoertuigen. De brandweervoertuigen worden hierbij, vanwege hun omvang en afmeting als uitgangspunt genomen. Dat houdt in dat de minimale breedte van de verharding 3m bedraagt, de minimale doorgangsbreedte dient 3,5m te bedragen.

Gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen dienen een zodanige samenhang te hebben dat elk willekeurig perceel binnen 2 minuten, gerekend vanaf het verlaten van de gebiedsontsluitingsweg, bereikbaar is. Er moet daarbij sprake zijn van een onbelemmerde doorgang. Bovendien is het noodzakelijk dat bouwwerken bestemd voor het verblijf van personen (zoals een woning) via een tweede route, bereikbaar zijn. De bestaande woningen aan de Oudestraat 6 en 8 zijn vanaf de Oudestraat voldoende bereikbaar. Voor de nieuwe woningen zijn op onderstaande schets de twee noodzakelijke ontsluitingsmogelijkheden aangeduid.



Afbeelding 27. Schematische weergave ontsluitingswegen nieuwe woningen

-  Woningbouwkavels
-  Hoofdonsluiting – gemotoriseerd verkeer
-  Alternatieve ontsluiting – langzaam verkeer

Met deze ontsluitingswegen wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Beleidsregels Bereikbaarheid en Bluswatervoorziening.

4.10 Duurzaamheid

Bij de realisering van het project zal aandacht besteed worden aan duurzaamheid. Dit geldt met name voor de bouwmaterialen (bv. houten kozijnen met FSC-keurmerk). Milieubelastende materialen (bv. asbest) kunnen en zullen sowieso niet worden toegepast in de nieuwbouw. De bouw dient in overeenstemming te zijn met geldende en gemeentelijke regelgeving omtrent bouwen en duurzaamheid.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Planstukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de planregels, verbeelding en toelichting. De regels en verbeelding zijn de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. In de regels ligt het juridische instrumentarium voor het gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van de op te richten en/of aanwezige bebouwing vast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen in beeld gebracht. De toelichting heeft geen bindende werking, maar vervult een belangrijke rol voor de onderbouwing van het plan en de uitleg van de planregels.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de begrenzing van het plangebied vastgelegd, evenals de van toepassing zijnde bestemmingen hierbinnen. De verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000.

Bij het tekenen van de verbeelding zijn de uitgangspunten uit de SVBP2012 gehanteerd. Tevens is aangesloten op de systematiek die de gemeente Gemert-Bakel hanteert voor de bestemmingen, zoals opgenomen in het plangebied.

5.3 Toelichting op de regels

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

5.3.1 Inleidende regels

In de inleidende regels staan de bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren. Daar waar begrippen zijn gedefinieerd in het Bro of de SVBP 2012 zijn deze overgenomen. De begripsbepalingen (art. 1) bevatten uitleg van de in het plan gebruikte begrippen die niet tot de algemeen bekend veronderstelde begrippen gerekend worden. De wijze van meten (art. 2) bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van hoogtes, oppervlaktes, etc.

5.3.2 Bestemmingsregels

Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Verkeer' en 'Wonen'. De bestemmingsregelingen beginnen, overeenkomstig de SVBP2012, met een bestemmingsomschrijving, waarin in algemene bewoordingen wordt aangegeven waarvoor de gronden, waaraan de bestemming is toegekend, gebruikt mogen worden. Deze bestemmingsomschrijving wordt gevolgd door de bouwregels, waarin staat aangegeven onder welke voorwaarden bebouwing van deze gronden is toegestaan. Afhankelijk van de bestemming en de noodzakelijke regeling kunnen de bouwregels worden gevolgd door nadere eisen, specifieke gebruiksregels, omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (voormalige aanlegvergunning), omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (voormalige sloopvergunning) en wijzigingsbevoegdheden. Ook kunnen afwijkingsregels voor bebouwing en gebruik zijn opgenomen (voormalige ontheffingsbepalingen).

Bestemming Agrarisch (artikel 3)

De gronden zijn primair bestemd voor agrarisch grondgebruik, al dan niet in bedrijfsmatige zin. Ook behoud, herstel en ontwikkeling van natuurlijk, landschappelijke en cultuurhistorische waarden is één van de uitgangspunten voor deze gronden. Binnen de bestemming is extensief recreatief medegebruik toegestaan.

De bouwmogelijkheden binnen de bestemming zijn vrijwel nihil. Uitsluitend afrastering is rechtstreeks toegestaan.

Bestemming Verkeer (artikel 4)

De bestemming 'Verkeer' is toegekend aan de gronden met een openbare verkeersfunctie. Binnen het plangebied worden een tweetal nieuwe ontsluitingen gerealiseerd, welke deze bestemming hebben gekregen. Het betreft een weg voor gemotoriseerd verkeer aan de voorzijde van de 2 nieuwe (Ruimte voor Ruimte) woningen en daarnaast een pad voor langzaamverkeer, dat achterom de bestaande woning op nr. 6 loopt en daarmee het ommetje rond de brink mogelijk maakt. Binnen deze bestemming zijn verhardingen, groenvoorzieningen en ook watervoorzieningen toegelaten. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen toegestaan, in de vorm van onder andere palen en lichtmasten.

Bestemming Wonen (artikel 5)

De woonbestemming is toegekend aan de 2 bestaande (bedrijfs-)woningen en 2 nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen. De bestemming is gericht op het huisvesten van een gezin in een grondgebonden, vrijstaande woning, inclusief de daarbij behorende bijgebouwen en onbebouwde gronden. Het uitoefenen van een aan-huis-gebonden-beroep is binnen de bestemmingsregels rechtstreeks mogelijk. Enkele andere nevenactiviteiten worden middels een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden mogelijk gemaakt.

In de bouwregels zijn de bepalingen opgenomen voor de toegestane ligging, omvang en hoogte van zowel de woning als bijbehorende bouwwerken. Voor de Ruimte voor Ruimte woningen gelden enkele specifieke bepalingen qua toegestane bebouwingsinhoud (woning) en bebouwingsstijl. Bij de bouw van deze woningen dient de Gereedschapskist Landelijk bouwen gemeente Gemert-Bakel toegepast te worden.

Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

Naast de genoemde enkelbestemmingen geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' (artikel 6). Op grond van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is deze dubbelbestemming toegekend. De bestemming biedt een dusdanig regeling dat archeologische resten die mogelijk in de bodem aanwezig zijn, beschermd worden. De regeling geldt voor bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Onder voorwaarden kan het gemeentebestuur toestemming verlenen voor het uitvoeren van werkzaamheden boven deze grenswaarden.

Verder is voor een aantal mogelijk bodemversturende activiteiten een omgevingsvergunningstelsel opgenomen met een onderzoeksverplichting ten aanzien van de archeologische waarde van het terrein waarop de werken en werkzaamheden plaatsvinden.

Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels, voor het gehele plangebied.

Artikel 7 Anti-dubbeltelbepaling

De anti-dubbeltelbepaling moet op grond van het Besluit ruimtelijke ordening worden opgenomen om bijvoorbeeld te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In deze regel zijn een aantal algemene bepalingen over toegestane bebouwing opgenomen. Hier wordt onder meer aandacht geschonken aan ondergronds bouwen. Ook de verplichte toepassing van het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied bij oprichting van nieuwe bebouwing binnen elk van de bestemmingen is hierin geborgd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt onder meer aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aan het bevoegd gezag de bevoegdheid gegeven om af te wijken van een aantal in het plan gestelde maten, afmetingen en grenzen, voor zover het ondergeschikte aanpassingen betreft. Ook biedt dit artikel de mogelijkheid om met afwijking kleine openbare gebouwtjes, zoals nutsgebouwtjes en wachthuisjes toe te staan. Tenslotte is de mogelijkheid om met toepassing van de afwijkingsbevoegdheid een aantal specifieke (recreatieve) functie toe te laten binnen het plangebied. De mogelijkheden komen overeen met de bepalingen voor de overige gronden in het buitengebied van Gemert-Bakel.

Artikel 11 Algemene wijzigingsregels

De wijzigingsregels zijn noodzakelijk om een bestemming daadwerkelijk te kunnen wijzigen, zodat hier andere mogelijkheden ontstaan. De wijzigingsbevoegdheden voor de Handreiking kwaliteitsverbetering en het Beeldkwaliteitsplan zijn noodzakelijk om het plan relatief eenvoudig aan te kunnen passen aan nieuw beleid gedurende de planperiode.

Artikel 13 Nadere eisen

In artikel 13 is bepaald dat Burgemeester en wethouders middels nadere eisen in alle gevallen eisen kunnen stellen aan de situering van bouwwerken en de landschappelijke inpassing. Ook deze bepaling is in lijn met het bestemmingsplan voor het gehele buitengebied.

Overgangs- en slotregels

In deze regels (artikel 14 en 15) is het overgangsrecht vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Als laatste is de slotbepaling opgenomen, waarin de benaming van het plan is geregeld.

Bijlagen

De planregels gaan vergezeld van 6 bijlagen. Op één of meerdere plaatsen in de regels wordt een koppeling gelegd naar deze bijlagen. Het betreft:

1. Beeldkwaliteitsplan - gemeente Gemert-Bakel
2. Parkeernormen – gemeente Gemert-Bakel
3. Handreiking kwaliteitsverbetering landschap – gemeente Gemert-Bakel
4. Gereedschapskist landelijk bouwen – gemeente Gemert-Bakel
5. Nota Parkeernormen 2017
6. Landschappelijk inpassingsplan inclusief sortimentslijst

6. Haalbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor het te realiseren initiatief zijn geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Ook voor het overige zijn er geen gemeentelijke financiën met het project gemoeid.

Als gevolg van een planologische wijziging bestaat voor belanghebbenden op basis van artikel 6.1 Wro de mogelijkheid om een verzoek tot planschade in te dienen indien zij van mening zijn door het initiatief schade te lijden die redelijkerwijs niet voor eigen rekening dient te blijven.

Ten behoeve van de noodzakelijke procedure wordt tussen de gemeente Gemert-Bakel en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen betreft het beëindigen en slopen van een intensieve veehouderij. De reeds aanwezige bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd als burgerwoningen. Daarnaast worden 2 nieuwe bouwkavels gecreëerd (Ruimte voor Ruimte). De wijziging heeft zowel qua functies als qua bebouwing binnen het plangebied duidelijk gevolgen. Gezien de aard van het plan en het karakter van de directe omgeving, is de verwachting dat er geen overwegende bezwaren zijn tegen de juridisch-planologische wijziging.

Uiteraard wordt de ontwerp bestemmingsplanherziening wel conform Afdeling 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht ter inzage gelegd. De openbare kennisgeving van de voorbereiding van voorliggend bestemmingsplan is gepubliceerd d.d. ...PM... . Wanneer het ontwerp bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd kan eenieder gedurende 6 weken reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

6.2.1 Resultaten vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1. Bro dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit geldt niet indien door de betreffende overheidsinstelling vooraf is aangegeven dat met het plan voor haar geen belangen in het geding zijn.

Het ontwerp plan wordt in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

6.2.2 Ingebrachte zienswijze

PM