

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan Buitengebied, locatie Stippelbergseweg 55 De Mortel

Vergroting bestemmingsvlak Wonen



ontwerp - november 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving	6
2.3 Planologische geschiedenis	7
2.3 Planbeschrijving.....	9
2.4 Geldend bestemmingsplan	12
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	14
3.1 Rijksbeleid.....	14
3.2 Provinciaal beleid.....	16
3.3 Gemeentelijk beleid	23
4. UITVOERINGSASPECTEN	26
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	26
4.2 Bodem en Grondwater	26
4.3 Geluid	27
4.4 Luchtkwaliteit	27
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	28
4.6 Water.....	30
4.7 Natuurwaarden	32
4.8 Verkeer en Parkeren	33
4.9 Geur.....	34
4.10 Externe Veiligheid	35
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	35
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	36
6. UITVOERBAARHEID.....	36
7. CONCLUSIE	37
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	37

NOVEMBER 2023

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Verzoeker is sinds kort eigenaar en toekomstig bewoner van het perceel Stippelbergseweg 55, in de bossen ten zuidoosten van De Mortel. De woning heeft de bestemming Wonen. De nieuwe eigenaar heeft tot doel de natuurlijke omgeving rondom de woning te herstellen en de woning te verduurzamen, zodat de ecologische footprint van de nieuwe bewoners wordt verkleind.

In november 2019 heeft een controle plaatsgevonden door de gemeente, waarbij de toezichthouder heeft geconstateerd dat er een aantal strijdigheden zijn met de planologische regelgeving. Het betreft een aantal gebouwde bijgebouwen en aangelegde verharding binnen de bestemming 'Natuur' alsmede een aantal zonder omgevingsvergunning uitgevoerde vergrotingen van de woning. Naar aanleiding van die constatering hebben verschillende overleggen plaatsgevonden tussen de (toenmalige) eigenaar en de gemeente om te bezien in hoeverre legalisatie mogelijk is. Dat leidt tot een aanvraag tot vergroting van het bestemmingsvlak Wonen.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van De Mortel, in de bossen aan de rand van natuurgebied De Stippelberg. Kadastraal is het perceel bekend als gemeente Gemert, sectie G. nummer 1203.



Afbeelding 1. Ligging van de planlocatie (bron: pdok.nl)



Afbeelding 2. Kadastrale ondergrond (bron: pdok.nl)

Op de locatie is al sinds 1950 een woning aanwezig. In de loop der tijd zijn een aantal bijgebouwen geplaatst. Het huis staat ook bekend als het "Witte Huis".



Afbeelding 3. Luchtfoto van de locatie (bron: pdok.nl)



Afbeelding 4. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

De projectlocatie is gelegen in de bossen, aan de rand van de ontginningsbossen. Het terrein is - evenals de omgeving - gaandeweg veranderd van een heidegebied in een uitgestrekt bosgebied. Vanaf 1967 verschijnt op de historische kaarten de woning.



Afbeelding 5. Historische topografische kaarten van 1900 (boven) en 1967.

Het perceel wordt aan de zuidzijde begrensd door het pad "Langs de Palen", een op historische gronden gegeven nieuwe benaming voor een deel van de in vroeger eeuwen met palen bebakende "grensweg" tussen de gemeenten Gemert en Bakel.

Stedenbouwkundige en functionele structuur

Het betreft een solitair gelegen woning op een zeer ruim bosperceel van 2,86 ha. De woning wordt in hoofdzaak ontsloten via de onverharde Stippelbergseweg, waarop ook de voorzijde van de woning is georiënteerd. In het bosgebied is de meest dichtbij gelegen bebouwing die van de recreatiewoningen op meer dan 600 meter in westelijke richting. Aan de oostzijde is de eerstvolgende bebouwing op ruim 300 meter gelegen aan de Venraysedijk. De woning wordt in zijn volledigheid door bos omsloten.

2.3 Planologische geschiedenis

In het verleden is de woning vergund als zomerhuisje. Er was echter sprake van permanente bewoning gedurende zeer vele jaren. In 1998 heeft de eigenaar hier in het kader van het bestemmingsplan Buitengebied een zienswijze over ingediend. De gemeenteraad was daarop bij de vaststelling van het bestemmingplan Buitengebied 1998 van mening dat legalisatie van de woning onontkoombaar is, omdat de situatie ook nooit gewraakt is. Zij heeft dan ook besloten het bestemmingsplan op dit punt aan te passen en de aanvankelijk recreatieve bestemming van het pand te wijzigen in een burgerwoonbestemming.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is abusievelijk aan de locatie de bestemming recreatiewoning gegeven. Dit is hersteld met de partiële herziening van het bestemmingsplan in april 2019. Onderstaand is de huidige planologische status weergegeven.



Afbeelding 6. Verbeelding bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de loop der jaren is de woning verbouwd en zijn een aantal bijgebouwen geplaatst. Tijdens een controle in november 2019 is geconstateerd dat al die bijgebouwen buiten het bouwvlak zijn gelegen en derhalve verwijderd zouden moeten worden. Dat geldt ook voor de stenen penanten bij de poort. Daarnaast is de woning vergroot aan de westelijke zijkant (waardoor de woning buiten het bouwvlak komt) en aan de achterzijde, zonder omgevingsvergunning, en is de kap van de woning verhoogd. Bovendien zijn er verhardingen gelegen binnen de bestemming 'Natuur', hetgeen niet is toegestaan.

De vergroting van de woning aan de achterzijde en de verhoging van de kap zijn binnen het bestemmingsplan te vergunnen, waarvoor dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd wordt. Voor het overige zijn geen legalisatiemogelijkheden aanwezig, anders dan een herziening van het bestemmingsplan.

De vorige eigenaar-bewoner van de locatie heeft de woning en bijgebouwen in 2006 gekocht in de staat zoals het nu is. Noch in de informatie die is verstrekt door de makelaar, noch in de informatie die is verstrekt door de verkoper, is gemeld dat de bouwwerken strijdig zijn met het bestemmingsplan. Men heeft te goeder trouw gehandeld en is zich in de veertien jaar dat men er woont in het geheel niet bewust geweest van het feit dat er in strijd werd gehandeld met de planologische regelgeving. Bij de vaststelling van de tussentijdse integrale herzieningen van het bestemmingsplan Buitengebied (2010 en 2017) is dit ook nooit ter sprake gebracht door de gemeente.

Na bestuurlijk en ambtelijk overleg heeft de eigenaar-bewoner de wens uitgesproken dat de woning zoals die nu is in zijn geheel binnen het bestemmingsvlak wordt gebracht én dat een van de bijgebouwen kan worden gehandhaafd. Dit betekent dat ook dit bijgebouw binnen het bestemmingsvlak moet worden gebracht, waarna vergunning zou kunnen worden verleend. De overige bijgebouwen zouden worden dan gesloopt.

Inmiddels is de woning weer verkocht aan een nieuwe eigenaar (oktober 2021). Deze heeft dezelfde behoefte wat betreft de planologische regeling.

2.3 Planbeschrijving

Verzoeker wil een van de bijgebouwen behouden, omwille van zijn woon- en leefgenot. Binnen de woning is geen gelegenheid tot het stallen van de auto, fietsen of materialen die nodig zijn voor het onderhoud van het terrein (zoals bijvoorbeeld bosmaaiers, kruiwagens) en zaken die te maken hebben met verduurzaming van de woning (accupakket voor de zonnepanelen, luchtwarmtepomp en de oplader voor de elektrische auto). Omwille van duurzaamheid van de materialen en de veiligheid is het noodzakelijk dat bij de woning een bijgebouw aanwezig is en dit past ook bij een reguliere woonbestemming. De huidige garage aan de westzijde is hiervoor het meest geschikt en bouwkundig ook in de beste staat.

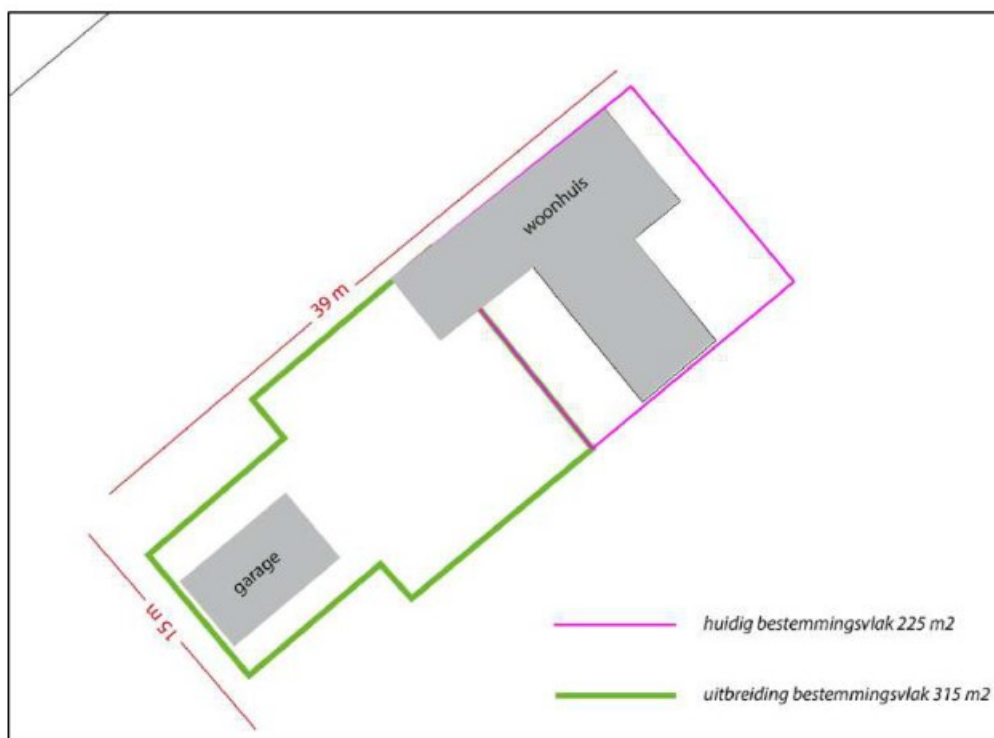
De overige bebouwing kan verwijderd worden en dat is inmiddels ook gebeurd. Een en ander is op onderstaande tekening verbeeld. De oppervlakte van de bijgebouwen is daarmee ruim passend binnen het beleid ten aanzien van bijbehorende bouwwerken binnen woonbestemmingen in het buitengebied (max. 150 m²).

Op onderstaande tekening is ter plaatse van het woonhuis een gele stippellijn ingetekend. Dit is de begrenzing van het bestemmingsvlak. Een deel van de aanbouw is nu buiten het bestemmingsvlak gelegen. Door het bestemmingsvlak aan deze zijde te vergroten kan een vergunning voor dit deel van de aanbouw worden verleend en wordt deze strijdigheid hersteld.

Aangezien de gemeente heeft aangegeven dat de begrenzing van een bestemmingsvlak zo eenvoudig mogelijk en handhaafbaar moet zijn ontstaat – om zowel de volledige woning als de garage binnen het bestemmingsvlak te krijgen – een vergroting van 315 m². Het totale bestemmingsvlak wordt dan 540 m².



Afbeelding 7. Functionele situatieschets. Rood = slopen, grijs = behouden.



Afbeelding 8. Gewenst bestemmingsvlak

Voor deze specifieke planlocatie kunnen uit het principebesluit van het college van B&W een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten worden geformuleerd die van invloed zijn op de verbeelding en planregels;

- a. *Verstening van het bos moet worden voorkomen, bijvoorbeeld een bestrate inrit.* De grens van het voorgestelde bouwvlak ligt op enige afstand van de Stippelbergseweg. De tussenliggende zone heeft de bestemming Natuur, alwaar verharding niet is toegestaan. Dit betekent dat enkel een onverhard pad is toegestaan.
- b. *Precedentwerking moet worden voorkomen.* De precedentwerking spitst zich voornamelijk toe op de gaande discussie omtrent het al dan niet kunnen plaatsen van een bijgebouw bij recreatiewoningen. Deze locatie is echter geen recreatiewoning, maar een burgerwoning waarvoor ten principale andere regels gelden dan voor recreatiewoningen. Een omgekeerde redenering is eerder van toepassing: voor andere solitaire burgerwoningen in of aan de rand van de bossen geldt de voor Gemert-Bakel generieke regeling voor bijgebouwen. Er is geen reden om aan Stippelbergseweg 55 een andere positie toe te kennen in de mogelijkheid om een bijgebouw te realiseren conform die regeling.
- c. *Behoud van een compact erf met een geringe afstand tussen de bebouwing en de woning.* De voorwaarden ten aanzien van een compact erf zijn in de generieke planregels van het bestemmingsplan Buitengebied en het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied verankerd, met een maximale afstand tussen de gebouwen van 15 meter. De afstand tussen de garage en de woning voldoet hieraan.

Er zijn specifieke omstandigheden in deze casus die leiden tot het plan om het bestemmingsvlak te vergroten tot om de garage heen:

- 1) De garage is in strijd met het bestemmingsplan gerealiseerd, maar er is jarenlang niet tegen opgetreden;
- 2) Sloop van de garage en nieuwbouw van een bijgebouw binnen een kleiner bouwvlak is niet duurzaam en bovendien onnodige kapitaalsvernietiging;
- 3) Indien alle bijgebouwen moeten worden afgebroken, is er geen bijgebouw aanwezig waarin alledaagse spullen die horen bij de woonfunctie kunnen worden opgeslagen (zoals tuingereedschap of de auto). Het is te doen gebruikelijk dat een ruimte met zo'n opslagfunctie is toegestaan bij een reguliere woonbestemming;
- 4) Bij een kleiner bouwvlak moet een bijgebouw met de onder 3) genoemde functie gerealiseerd worden op het huidige terras, op zeer korte afstand van de hoofdwoning. Dat levert geen wenselijke situatie op;
- 5) De gemeente kent geen mogelijkheid meer om gekoppelde bouwvlakken in het bestemmingsplan op te nemen. Vandaar dat woonhuis en garage binnen één

bestemmingsvlak gebracht moeten worden. Om daarin een helder handhaafbaar kader te scheppen is ervoor gekozen om de bestemmingsgrens te relateren aan de ligging van de garage. Er is nog enige ruimte overgelaten om door de gemeente gewenste aanpassing in de uitstraling (aanbrengen van een overstek) te kunnen realiseren;

Teneinde meer waarborgen op te nemen dat legalisering van bijgebouwen buiten het bouwvlak alleen de garage betreft, is op de verbeelding een aanduiding opgenomen dat op de overige gronden van het uitgebreide bestemmingsvlak, tussen de woning en de garage, geen bebouwing is toegestaan. Dit deel van het perceel wordt ook niet aangemerkt als erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht, zodat vergunningsvrije bouwwerken er zijn uitgesloten.

De maximum oppervlakte van de garage is vastgelegd op 60 m². Dat is meer dan de huidige oppervlakte van de garage, maar dit maakt een aanpassing mogelijk om de dak-gevelverhouding middels een overstek in overeenstemming te brengen met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied.



Afbeelding 9. De te behouden garage

2.4 Geldend bestemmingsplan

Het gedeelte van het perceel buiten het huidige bestemmingsvlak Wonen heeft in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2017” de bestemming Natuur, met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. Deze bestemming zou gewijzigd moeten worden in de bestemming Wonen.

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 kent de optie van wijziging van het bestemmingsplan ten behoeve van een vergroting van het bestemmingsvlak. Deze wijzigingsbevoegdheid kan hier echter niet worden toegepast, omdat de locatie gelegen is in het Natuur Netwerk Brabant en dat is een van de

uitsluitende voorwaarden. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan nodig is en een afzonderlijke afweging moet worden gemaakt door gemeente en provincie.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.

Het plangebied ligt in een van de aangewezen gebieden, namelijk de ecologische hoofdstructuur (Natuur Netwerk). De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Voor dit thema wordt derhalve verwezen naar paragraaf 3.2 (provinciaal beleid).

Radarverstoringsgebied

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied behorende bij radarstation Volkel. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het radarverstoringsgebied bestaat uit een cirkel met een straal van 15 kilometer gemeten vanaf de positie van de radar. De planlocatie ligt binnen de genoemde afstand (11 kilometer) van radarstation Volkel. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied wordt bepaald door elke denkbeeldige rechte lijn die wordt getrokken vanaf een punt op de top van de radarantenne, oplopend met 0,25 graden tot 15 kilometer van de radarantenne. De hoogte van de antenne van Volkel is 49 meter boven NAP. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van NAP. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Van deze maximale bouwhoogte mag in beginsel niet worden afgeweken tenzij uit onderzoek blijkt dat de radar niet onevenredig wordt verstoord.

In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het nationaal beleid is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. Op onderhavige locatie wordt geen nieuwe woning gerealiseerd, zodat een toets aan de Ladder niet nodig is.

Onderhavig plan is niet in strijd met het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

Aangezien de provincie nu al volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet wil gaan werken is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt. Voor mensen om in te wonen en voor bedrijven om zich te vestigen.

In eerste aanleg lijkt het uitbreiden van de woonbestemming te conflicteren met de doelstellingen ten aanzien van het opwaarderen van de natuurlijke omgeving. Maar er liggen ook kansen. In de Omgevingsvisie is het streven vastgelegd dat het robuuste natuurnetwerk in 2050 uitstekend functioneert en dat Brabant daardoor qua biodiversiteit, natuur- en landschapsbeleving tot de top van Europa behoort. De situatie zoals die nu is gegroeid ter plaatse van de projectlocatie draagt niet of nauwelijks bij aan de biodiversiteit en natuur- en landschapsbeleving. Enkel het slopen van de bijgebouwen die buiten het bestemmingsvlak liggen leidt niet tot robuuste verbetering. Door nu een ontwikkeling toe te laten biedt het aanknopingspunten om middels het landschapsplan ter plaatse de natuurlijke kwaliteit aanmerkelijk te verbeteren. De aanvragers ambiëren dit ook.

De Omgevingsvisie meldt ook: aanpassingen aan het natuurnetwerk zijn mogelijk als de omvang op termijn per saldo ten minste gelijk blijft en dit de robuustheid van het netwerk ten goede komt. De omvang van het natuurnetwerk blijft met dit bestemmingsplan tenminste gelijk, neemt zelfs iets toe. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, zijn meegenomen. Daarnaast zijn bij de vaststelling van de Omgevingsverordening Noord-Brabant op 11 maart 2022 een aantal wijzigingen vastgesteld die direct doorwerkten in de Interim omgevingsverordening. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 1 oktober 2022 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als 'Natuur Netwerk Brabant' en 'stiltegebied'.



Afbeelding 10. In lichtgroen het NNB, blauw gearceerd de begrenzing van het gewenste bestemmingsvlak

De vergroting van het bestemmingsvlak grijpt in op het provinciale Natuur Netwerk Brabant (NNB). Wel is hier het volgende aan de hand: globaal is de locatie van de woning wel buiten het Natuur Netwerk Brabant gehouden, getuige de anders gekleurde vlek op de kaart. Dit is als het ware een 'gat' in het NNB. Op enig moment is dus de analyse gemaakt dat de natuurwaarde van de locatie hier toch al is verstoord, waardoor opname in het NNB niet logisch was.

Daarbij valt het ook op dat de begrenzing van het huidige bestemmingsvlak 'Wonen' niet overeenkomt met de begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant. Het bestemmingsvlak 'Wonen' ligt dus deels in het NNB. De woning zelf ligt voor een deel in het Natuurnetwerk, voor een ander deel niet.



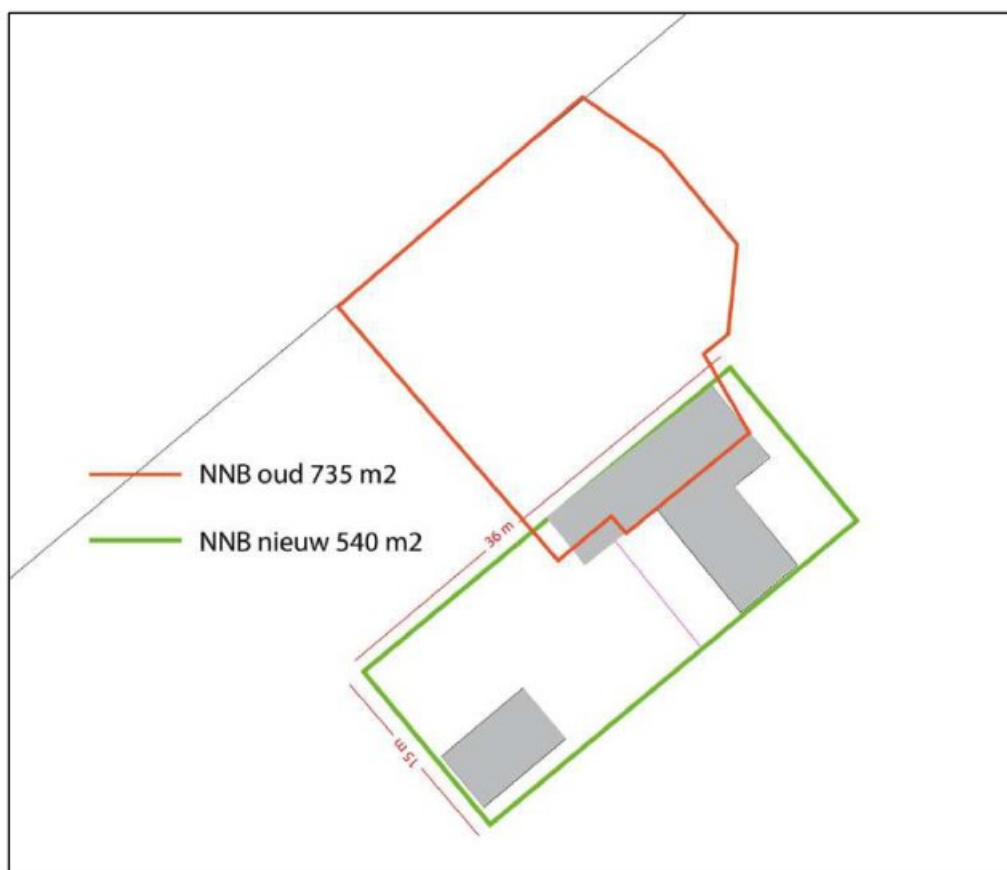
Afbeelding 11. In geel de begrenzing van het huidige bestemmingsvlak 'Wonen'

Het lijkt evident dat bij de vaststelling van de grenzen niet zorgvuldig genoeg is gemeten. Het 'gat' in de NNB heeft een oppervlakte van ca. 735 m².

Deze situatie vraagt om aanpassing, omdat er duidelijk geen aansluiting is tussen de werkelijke (woon)situatie, de ecologische waarden en de wijze waarop het planologisch is vastgelegd. Met één herziening van het bestemmingsplan kan de planologische situatie duurzaam worden hersteld, waarbij de doelstellingen zijn:

1. Woon- en leefgenot van de eigenaar-bewoners handhaven;
2. Ecologische en natuurwaarden behouden en waar mogelijk versterken;
3. Duidelijk onderscheid (planologisch en feitelijk) tussen het deel dat voor woondoeleinden wordt gebruikt en het deel waar het primaire gebruik natuur is.

Daartoe wordt het 'gat' in de NNB verlegd naar de oppervlakte van het nieuwe, uitgebreide bestemmingsvlak en het huidige 'gat' wordt toegevoegd aan het Natuur Netwerk Brabant. Een uitruil, als het ware. Daarbij zal 195 m² worden toegevoegd aan het Natuur Netwerk Brabant.



Afbeelding 12. Verbeelding van de 'uitruil' van de NNB

Artikel 3.14 Stiltegebied

Artikel 3.14 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij een evenwichtige toedeling van activiteiten en functies in de Attentiezone Stiltegebied rekening houdt met het behoud van de stilte en rust in het daarbinnen gelegen Stiltegebied. Door de vergroting van het bestemmingsvlak worden geen activiteiten of functies toegevoegd, enkel de oppervlakte vergroot van de al bestaande functie wonen. De stilte en rust zijn voor de bewoners juist de bepalende kenmerken op basis waarvan tot aankoop van de woning is overgegaan. Er is dan ook geen aanleiding om te veronderstellen dat de herziening van het bestemmingsplan leidt tot aantasting van de stilte en rust.

Paragraaf 5.1.2. Aanpassing van de werkingsgebieden

Artikel 5.3 bepaalt dat Gedeputeerde Staten bevoegd zijn de in de verordening opgenomen grenzen van een werkingsgebied te wijzigen als er sprake is van kennelijke onjuistheden in de begrenzing (lid 1, onder d.). Daarvan is hier sprake.

Lid 2. van datzelfde artikel stelt, dat als daarbij sprake is van een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant (en dat is hier het geval) de voorwaarden gelden dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan; *Dit is hier niet aan de orde, het betreft geen Natura 2000.*
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren; *Het deel van het perceel dat nu wordt toegevoegd aan het Natuur Netwerk Brabant (het 'gat' in de NNB) was tot voor kort ingericht als siertuin, als gevolg van deze ontwikkeling en de gekoppelde voorwaarden ten behoeve van landschappelijke inpassing wordt hier bos aangeplant, wat de ecologische samenhang van het gebied versterkt. Het deel dat nu woonbestemming wordt, wordt ook nu al gebruikt voor die functie en er is bebouwing aanwezig. De ecologische kwaliteit is daar reeds lange tijd niet meer of minimaal aanwezig.*
- a. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt. *De initiatiefnemers hebben tot doel om hun ecologische footprint te verkleinen en hebben de woning gekocht om een meer duurzaam bestaan te kunnen leiden. Daartoe zal ook de omgeving van de woning worden heringericht met bos en bloemrijk grasland (dit is inmiddels uitgevoerd). Dat leidt tot een toename van de biodiversiteit en ecologische waarden van het terrein. Het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 toont aan dat de situatie drastisch zal veranderen met een positieve uitwerking voor de ecologische waarden en kenmerken van het NNB ter plaatse. Ook de gronden die betrokken zijn bij de 'uitruil' en die nu het gat in de NNB vormen (het huidige gazon aan de voorzijde van de woning) zijn ingericht met het doel de ecologische waarde en biodiversiteit te versterken.*

De uitbreiding van het bestemmingsvlak is met 315 m² in verhouding tot het omliggende bosgebied zeer minimaal en daarmee op zichzelf al kleinschalig. En doordat de ruimte tussen de woning en de Stippelbergseweg (het 'gat') nu Natuur Netwerk Brabant wordt is per saldo dus niet eens sprake van aantasting van het Natuur Netwerk in kwantitatieve zin. Het nieuwe bestemmingsvlak is 540 m², het huidige gat in de NNB is 735 m². Per saldo neemt de oppervlakte NNB dus toe met 195 m².

Deze ontwikkeling is de meest geëigende oplossing voor de historisch gegroeide situatie. Het betreft een uitbreiding van een bestaand bestemmingsvlak. De woning is vergund en niet strijdig met de bestemming. De garage is het meest courante bijgebouw op het erf, bovendien staat het er al en de woning ergens anders positioneren is niet duurzaam en kapitaalsvernietiging.

Artikel 3.22 Compensatie

In **artikel 3.22** van de Interim omgevingsverordening zijn de regels vastgelegd voor compensatie van de ecologische waarden en kenmerken die verloren gaan als gevolg van de ontwikkeling. Omdat de uitbreiding van het bestemmingsvlak ten koste gaat van Natuur Netwerk Brabant (zij het niet cumulatief door de wijziging van het werkingsgebied), is deze regeling wel aan de orde.

Lid 1 bepaalt dat gekozen kan worden voor een fysieke compensatie of een financiële compensatie en lid 2 bepaalt wat de omvang van de compensatie moet zijn. Dit wordt bepaald aan de hand van de omvang van het vernietigde of verstoorde areaal en de ontwikkeltijd van de aangetaste natuur. In deze situatie is met name dat laatste moeilijk vast te stellen omdat de natuur ter plaatse van het te vergroten bestemmingsvlak vele jaren geleden al aangetast is. Het verkennend onderzoek naar de natuurwaarden wijst ook uit dat er op dit moment geen ecologische waarden aanwezig zijn.

Op basis van de omgeving waarin de planlocatie is gelegen en het voornemen van initiatiefnemers om de locatie een ecologische impuls te geven is het aannemelijk te veronderstellen dat de natuurwaarden die hier verloren zijn gegaan binnen 5 jaar weer hersteld kunnen worden. Vandaar dat categorie a. van lid 2. aan de orde is en geen toeslag wordt berekend op de compensatie-oppervlakte.

De oppervlakte natuur die gecompenseerd moet worden is het verschil tussen het nieuwe bestemmingsvlak en het huidige bestemmingsvlak en dat verschil is 315 m².

De keuze voor een fysieke danwel financiële compensatie is aan de initiatiefnemer. Indien gekozen wordt voor een fysieke compensatie dan dient deze artikel 3.23 plaats te vinden in de nog niet gerealiseerde delen van het Natuur Netwerk Brabant of de niet gerealiseerde ecologische verbindingzones. Dit betekent dat initiatiefnemers een stuk agrarische grond in deze gebieden moeten verwerven van slechts 315 m². De kans dat dit kan lukken lijkt minimaal en bovendien levert de compensatie die dan ter plaatse wordt ingericht nauwelijks een robuuste bijdrage aan de natuurdoelen. Vandaar dat initiatiefnemer kiest voor een financiële compensatie. Die kan benut worden voor inrichting en beheer van een groter, robuuster compensatiegebied.

De voorwaarden daarvoor staan genoemd in artikel 3.24. De financiële compensatie omvat de volgende kostenelementen:

- a. kosten voor de planontwikkeling en planuitvoering; deze kosten zijn bij een dergelijke omvang verwaarloosbaar en gaan op in de plankosten voor het grotere compensatiegebied.
- b. kosten van de aanschaf van vervangende grond; hierbij wordt aangesloten bij de systematiek van Stika (bijlage F) voor de bepaling van de waardedaling van agrarische grond (€ 62.188 per hectare voor De Peel).
- c. kosten van de basisinrichting; Op basis van gegevens van Stichting Probos worden de totale gemiddelde kosten voor de aanleg van nieuw bos ingeschat op € 13.750,- per hectare.
- d. kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd. De kosten voor het beheer worden geschat op € 270,- per jaar (Stichting Probos), het is gebruikelijk hiervoor een ontwikkeltijd van 6 jaar mee te nemen.

De kostenberekening komt daarmee op het volgende neer:

Oppervlakte aantasting NNB		315	m2
	per m2		
Aanschaf vervangende agrarische grond	6,2188	€	1.959
Aanlegkosten € 13750/ha	1,375	€	433
Beheerkosten per jaar droog bos 270/ha/jaar	0,162	€	51
Totale kosten		€	2.443

Lid 2 van artikel 3.24 lo bepaalt dat de financiële compensatie uiterlijk zes weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort wordt in de provinciale compensatievoorziening ter uitvoering van de geformuleerde compensatietaakstelling.

Overigens geldt dat doordat het areaal aan Natuur Netwerk Brabant toeneemt en de natuurwaarden in de directe omgeving worden verbeterd als gevolg van de Handreiking, er per saldo sprake van winst voor de natuur op de planlocatie.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op Attentiezone waterhuishouding strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Daartoe worden regels gesteld, hetgeen in de standaard regels van Gemert-Bakel is vervat.

Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid. De nieuwe begrenzing van het NNB wordt door Gedeputeerde Staten verwerkt in de eerstvolgende besluitronde.

3.2.3 Omgevingsverordening

Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Ten aanzien van dit initiatief, de wijziging van werkingsgebieden en de natuurcompensatie, is geen nieuw beleid in de verordening opgenomen.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie + 2011-2021 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. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie, anders dan behoud en ontwikkeling van de natuur.



Afbeelding 13. Uitsnede verbeelding Structuurvisie +

3.3.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals

is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

De gemeente onderscheidt in de Handreiking twee categorieën op basis van de impact op de omgeving:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Onderhavig plan valt onder categorie 2. Dit betekent dat naast een basisinspanning van 20% landschappelijke inpassing van de planlocatie op basis van het beeldkwaliteitsplan, een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist.

Ten aanzien van de basisinspanning: het is evident dat tenminste 20% van het bestemmingsvlak (een veelvoud daarvan) aan landschappelijke inpassing aanwezig is op en rond de planlocatie, aangezien de woning midden in het bos is gelegen. Ten opzichte van het beeldkwaliteitsplan is maatwerk van toepassing, omdat hagen, een boomgaard en dergelijke wel thuishoren op een boerenerf maar niet in het bos. De enige beplantingsvormen die mogelijk zijn, zijn bos, bosrand, struweelrand en ruigte. Dit moet in het landschapsplan tot uitdrukking komen.

Ten aanzien van de aanvullende kwaliteitsverbetering: hiervoor geldt in principe de methodiek waarbij de planologische waardevermeerdering wordt omgerekend naar euro's, waarna 20% van die waardeverstijging vervolgens moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. De invulling van het beleid is nu dat eventueel al bestaande landschappelijke inpassing meegenomen mag worden in die berekening. Dit zou voor onderhavig initiatief gezien de ligging in het bos erop neerkomen dat er geen aanvullende vereiste investering resteert. Dat is niet in de geest van de Handreiking.

Daarom wordt een maatwerk-oplossing voorgestaan. Door aanplant van bos en kruidenrijk grasland te realiseren ter plaatse van het nu stedelijk aandoende gazon, wordt optimaal invulling gegeven aan het gewenste beeld van een woning in het bos. De initiatiefnemer heeft hieraan al invulling gegeven – vooruitlopend op de vaststelling van het bestemmingsplan – door ruim 2.500 bomen en struiken te planten rondom de woning, maar ook op open plekken in het omringende bosperceel. De initiatiefnemer wenst een belangrijke slag te maken in het duurzaam wonen op deze locatie door geheel energieneutraal en deels zelfvoorzienend te wonen. Investeren in de kwaliteit van de directe woonomgeving, het bos, hoort daar ook bij. Op verschillende plekken laat deze nu te wensen over. De

ecologische waarde van het terrein kan in de ogen van initiatiefnemer nadrukkelijk vergroot worden. Aangezien herstel en ontwikkeling van de biodiversiteit een doelstelling is die in het bestemmingsplan is vastgelegd, kan hier al zonder aanwijzing of aankoop van andere gronden een kwaliteitsslag worden gemaakt.

Deze investering geeft een impuls aan de bosrijke omgeving en staat in goede verhouding tot het initiatief, namelijk het planologisch legaliseren van de garage en berging aan de woning. De berekening is in het landschappelijk inpassingsplan meegenomen. De sloop van de storende bebouwing (die ook reeds heeft plaatsgevonden) kan daarbij gesaldeerd worden. Een extra aanvullende investering c.q. bijdrage aan het Groenfonds kan achterwege blijven.

Verwezen wordt naar landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1 voor een kaart met toelichting.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. oktober 2016 is van toepassing op de architectuur en de inrichting van erven in het buitengebied. De locatie is gelegen in een bosgebied en is daarmee niet toetsbaar aan de 3 landschappelijke deelgebieden die zijn onderscheiden in het beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Wel is voor deze locatie in het buitengebied de Nota Welstand en Beeldkwaliteit uit februari 2023 van toepassing. Daarin is het gehele landelijk gebied als beelddragend gebied aangewezen. Uitgangspunt is dat het landelijk gebied groen is met afwisselende bebouwing op ruime erven met een opgaand groen. Plannen moeten worden ingepast in de landschappelijke structuur. De kenmerkende historische gebouwtypen zijn uitgangspunt voor nieuwbouw, waarbij een terughoudende eigentijdse interpretatie tot de mogelijkheden behoort. Wat betreft het uiterlijk van bouwwerken is, in zoverre grenzend aan de openbare ruimte, een kleinschalige architectuur met lage goten en overheersende kappen uitgangspunt. Verbouwingen voegen zich naar de architectuur van het bestaande pand. De randvoorwaarden voor het uiterlijk van de bouwwerken is in de nota aangegeven en een aanvraag omgevingsvergunning wordt daaraan getoetst.

Gezien de specifieke ligging in het natuurgebied is in het voortraject aangegeven dat de enige beplantingsvormen die hier mogelijk zijn, bos, bosrand, struweelrand en ruigte zijn. Dit komt in het landschapsplan tot uitdrukking. De stenen penanten aan de voorzijde, die nu de poort vormen naar het erf, worden (en zijn reeds) verwijderd.

De uitstraling van het te behouden bijgebouw wordt aangepast passend bij de omgeving: een type boshut met gedekte, natuurlijke tinten en bijpassend dakvlak. De dakvlak-gevelverhouding zou

middels een ruime dakvlak overstek gerealiseerd kunnen worden (als overkapping). De woning krijgt na de verbouwing (waarvoor reeds een vergunning is verleend) overigens ook een terughoudende kleur, passend bij de sfeer van de ligging.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient eerst bepaald te worden of de ontwikkeling voorkomt in lijst C of D van het Besluit m.e.r. De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het besluit m.e.r., maar de voorgestane ontwikkeling is niet te kwalificeren als een stedelijk ontwikkelingsproject. De aard en omvang van de ontwikkeling (legalisering van een reeds gerealiseerde aanbouw en een garage) en de beperkte milieugevolgen ervan leiden tot die conclusie. Een nadere beoordeling van de milieu-effecten is dus niet nodig.

4.2 Bodem en Grondwater

Op het perceel aan de Stippelbergseweg 55 is in november 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Archimil, zoals voorgeschreven in de Nederlandse norm NEN 5740. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als niet-verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie onverdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de meest verdachte bodemlaag (0-0,5 m-mv) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. Het zand uit de onverdachte onderlaag zal, op basis van de resultaten van de bovengrond en zintuiglijke waarnemingen, evenmin verontreinigd zijn. Het grond-water is licht verontreinigd met barium, cadmium en zink.

De hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten. Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merken wij op dat er ons inziens, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan de vergroting van het bestemmingsvlak wonen.

Gelet op de aangetroffen concentraties aan zware metalen in het grondwater is het uitvoeren van een nader onderzoek naar de herkomst volgens de Circulaire Interventiewaarden Bodemsanering niet noodzakelijk. Aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Wat betreft het aspect wegverkeerslawaaï dient geconstateerd te worden dat het plan gelegen is aan een onverharde weg, een bospad waarvoor geen snelheidsregime geldt. De Wet geluidhinder is niet van toepassing.

Industrielawaaï

In de wijde omgeving van de planlocatie zijn geen bedrijven met een geluidemissie gelegen. Het meest dichtbij gelegen bedrijf is een metaalbewerkingsbedrijf aan de Venraysedijk op meer dan 300 meter. Dit bedrijf is gekwalificeerd als milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter.

Conclusie

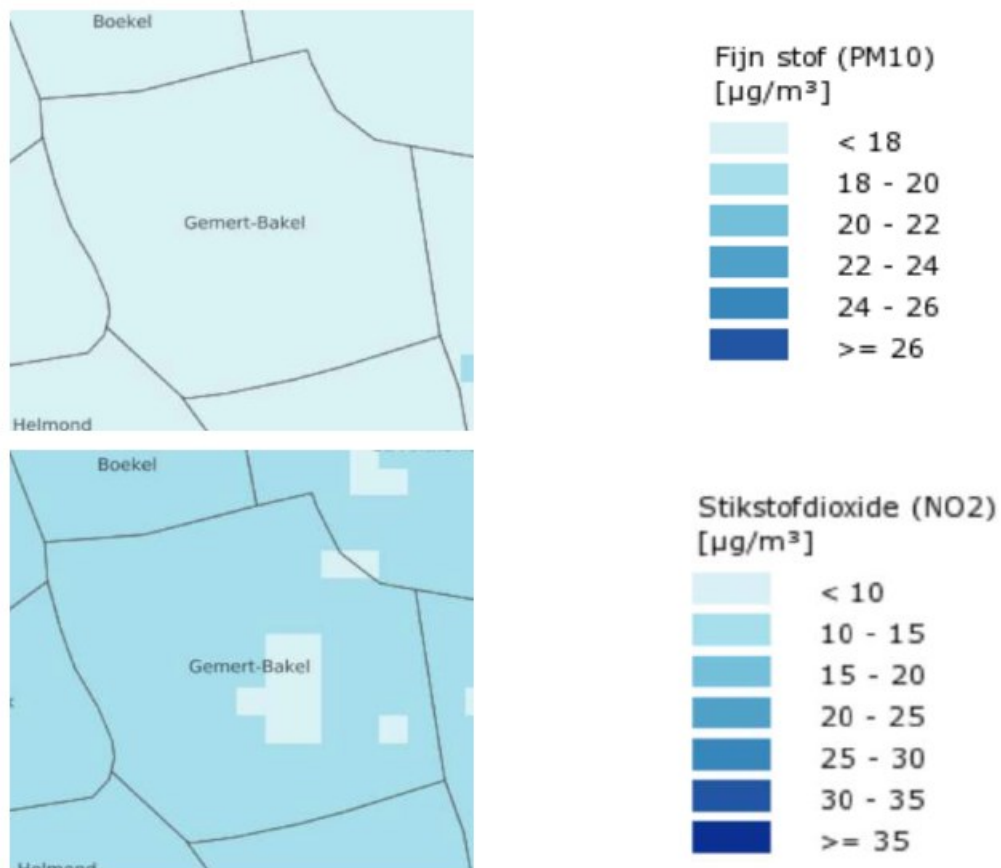
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan

normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd. Een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden gezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN) is de concentratie fijnstof PM10 in Gemert-Bakel hooguit 18 mg/m³ en is de concentratie NO₂ binnen de gemeente maximaal 15 mg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Volgens de GCN en GDN is de luchtkwaliteit ter plaatse goed.



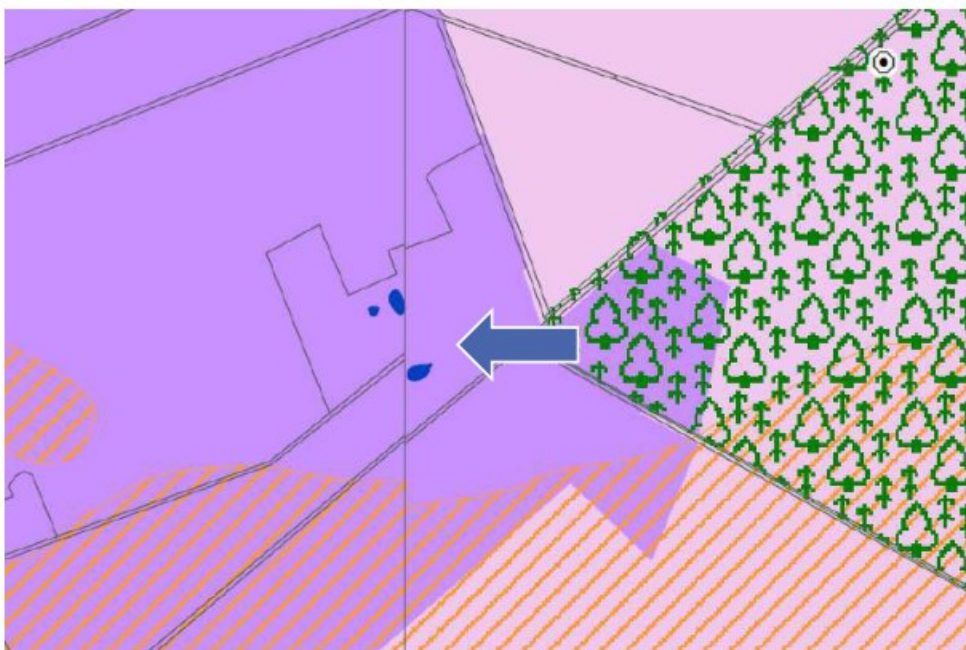
Afbeelding 14. Concentratie PM10 en NO₂ (bron: GCN/GDN) Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

Op de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is alle beschikbare informatie over landschappelijke kwaliteiten en waarden en te waarderen bebouwing en historische infrastructuur verzameld. Dit geeft de gemeente de mogelijkheid om historisch landschap en gebouwde cultuurhistorie een plaats te geven in het ruimtelijk beleid. Door de kaarten als instrument in te zetten bij de ontwikkeling van gebiedsvisies en bij het welstandsbeleid, wordt cultuurhistorie een integraal onderdeel van het beleid. Daarbij gaat het niet alleen om het behoud van en het versterken van cultuurhistorische elementen en structuren, maar ook om het gebruiken van het beeld van historisch landschapsgebruik als inspiratie voor de toekomstige inrichting van de gemeente Gemert-Bakel.



Afbeelding 15. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

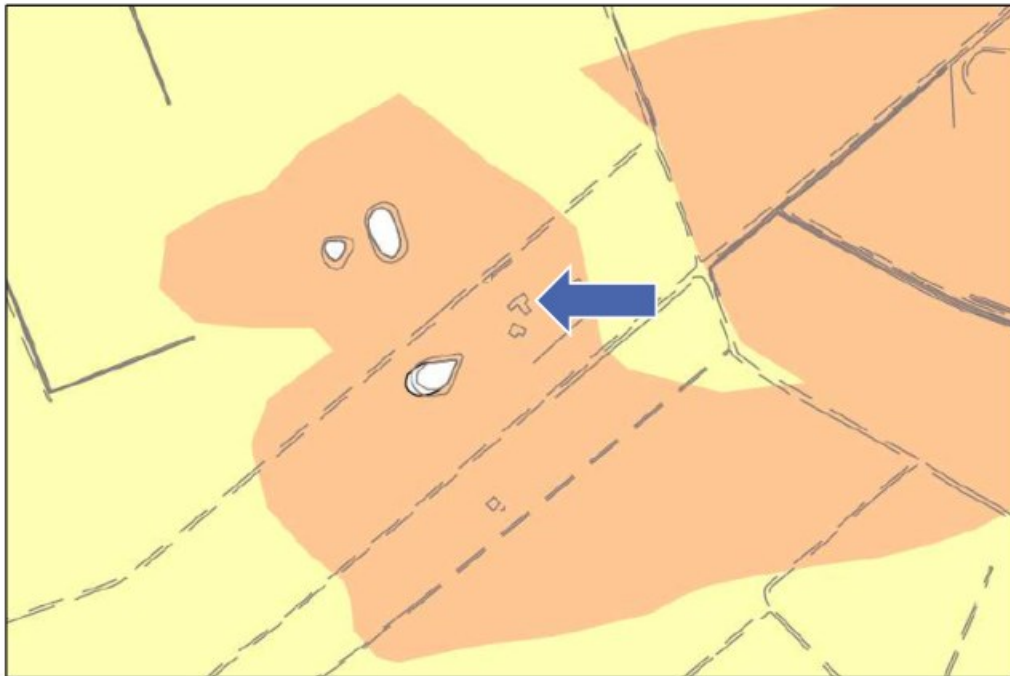
Het gebied is aangeduid als 'Eerste heideontginningen' (paars op de kaart). Voor deze locatie zijn geen cultuurhistorische waarden gedefinieerd en ook is geen cultuurhistorisch belangwekkende bebouwing aangewezen in of om het plangebied. Cultuurhistorische waarden zijn niet in het geding.

Archeologie

Het plangebied is op de Archeologiebeleidskaart van 2016 gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting (categorie 5). De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden niet en aangezien het bestemmingsvlak slechts 540 m² groot is laat het bestemmingsplan ingrepen van een dergelijke omvang ook niet toe. Dit

betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Middels de Dubbelbestemming Waarde-Archeologie 5 zijn de archeologische waarden geborgd.

Afbeelding 16. Uitsnede Archeologiebeleidskaart2016 Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5



aan (middelhoge verwachting)

Conclusie

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

Het gemeentelijk beleid op het gebied van waterhuishouding is vervat in het Gemeentelijk Watertakenplan 2019-2023. Het is een gezamenlijke visie van zes gemeenten in de Brabantse Peel en Waterschap Aa en Maas. De focus van het beleid ligt voor wat betreft de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater op het doelmatig functioneren van het systeem, het inzetten van duurzame technieken en het beschermen van de volksgezondheid.

Het veranderende klimaat en de verstedelijking brengen grote uitdagingen met zich mee. Regenbuien worden steeds extremer en daar moet bij de (her)inrichting van de openbare ruimte rekening mee worden gehouden. Dit betekent onder meer dat de volgende doelstellingen worden nagestreefd:

- Regenwater gebruiken waar het valt;
- De wettelijke voorkeursvolgorde hanteren voor het verwerken van hemelwater (vertragen, bergen, afvoeren);
- Bij alle afkoppelplannen samen met het waterschap optrekken en proberen zoveel mogelijk te ontstenen en te vergroenen;
- De inrichting van de openbare ruimte benutten voor de opvang van overtollig hemelwater;
- Streven naar efficiënte en robuuste (collectieve) voorzieningen;
- Communicatie naar de inwoners over de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de waterhuishouding.

Berging hemelwater

Uitgangspunt van beleid is dat het hemelwater op eigen terrein wordt opgevangen in een voorziening. De waterbergingsnorm die wordt gehanteerd is 60 mm voor elke m² aan te leggen verhard oppervlak.

De uitbouw van de woning en de garage, die met het vergroten van het bestemmingsvlak gelegaliseerd worden, zijn gebouwd in een tijd dat bovengenoemd beleid nog niet gold. Planologisch gezien worden deze gebouwen echter nu wel gebouwd. Daarom is bekeken in hoeverre aan de vereisten voldaan kan worden. Uitgaande van de maatvoering van de woning, de maat van het terras en de maximale maat van 60 m² voor het bijgebouw is het een reële inschatting dat het totaal aan dakvlak en verharding ca. 240 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 14,40 m³. Dit zal deels opgevangen worden in regentonnen voor gebruik als huishoudelijk water en sproeiwater voor de beplanting (hergebruik). Daarnaast zal het regenwater rechtstreeks inzigen in de bodem (vasthouden/infiltreren). Er is meer dan voldoende ruimte voor het water om in de bosbodem te infiltreren. Het regenwater stroomt geleidelijk weg naar een plek waar het geen hinder/schade veroorzaakt aan de bebouwing. De hoogteligging van het omliggende terrein laat dit toe en doordat bebouwing en verharding verwijderd wordt, wordt de situatie alleen maar gunstiger ten opzichte van nu. Er is geen sprake van afvoer van water naar het riool of naar oppervlaktewater in de buurt.

Om te bepalen of infiltreren technisch ook mogelijk is, heeft Archimil in november 2021 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) zijn geschat, op basis van zintuiglijke waarnemingen, de gegevens van het verkennend bodemonderzoek en de nabij gelegen monitoringspeilbuis. De GHG is

geschat op circa 21,50 m + NAP (1,3 m-mv). De GLG is geschat op circa 20,6 m + NAP (2,2 m-mv). Tijdens het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand bepaald op 1,85 m-mv.

Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 4,40 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor fijn zand. Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering. De woning heeft een eigen aansluiting. Er mag maximaal 0,5 m³/uur worden geloosd. Bij een woningbezetting van 4 bewoners (het gemiddelde is 2,5) en een gemiddeld verbruik van 120 liter per dag gaat het dus om 480 liter per dag, ruim onder de norm.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Op een afstand van circa 7,5 km ten zuidoosten is natuurgebied De Bult gelegen, wat behoort tot het Natura 2000 gebied Deurnsche Peel en Mariapeel.

Er zijn geen bouwactiviteiten voorzien, aangezien de woning en de garage al gebouwd zijn. Ook neemt het aantal verkeersbewegingen als gevolg van deze ontwikkeling niet toe. Gelet op de afstand tot het Natura 2000 gebied, zal de gewenste herontwikkeling niet tot een toename van de stikstofdepositie in het Natura 2000 gebied leiden. Een nadere berekening is niet nodig.

Soortenbescherming

Om te bepalen of het bouwplan invloed heeft op beschermde soorten, heeft Archimil in november 2021 een verkennend onderzoek naar de natuurwaarden uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van de gewenste uitbreiding van het bestemmingsvlak wonen aan de Stippelbergseweg 55 te De Mortel zijn op de locatie geen beschermde flora en fauna

waargenomen die een belemmering kan vormen voor de gewenste bestemmingswijziging. Wel is in de aanbouw van de woning een vleermuis waargenomen (vermoedelijk gewone dwergvleermuis).

Wanneer in de toekomst werkzaamheden zijn voorzien ter plaatse van de woning dient voorafgaand een nader onderzoek naar vleermuizen te worden uitgevoerd. Op basis van het gebruik van de onderzoekslocatie worden voor het overige terreindeel geen beschermde flora en fauna verwacht die een belemmering kan vormen voor de gewenste uitbreiding van het bestemmingsvlak.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de bestemmingswijziging en de sloop van de bijgebouwen buiten het toekomstige bestemmingsvlak wonen, niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie, alsmede het bestaande bestemmingsvlak wonen, zijn gelegen in een gebied welke is aangemerkt als zand- en kalklandschap (code N01.04).

Aangezien het huidige bestemmingsvlak en de gewenste uitbreiding al enige tijd reeds vrijwel geheel bebouwd en/of bestraat is, is er geen sprake van aantasting van het areaal of van de ecologische waarden/ecologische kenmerken van het Natuur Netwerk Noord Brabant. Daarom concludeert het onderzoeksbureau dat op basis van artikel 3.21, lid 1, sub a en b van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant een grenswijziging van de NNB mogelijk is.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De woning is en blijft ontsloten via de onverharde Stippelbergseweg. De situatie verandert niet als gevolg van het plan. Ook blijft het aantal huishoudens gelijk, zodat er geen gevolgen zijn voor de verkeerskundige situatie ter plaatse.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het 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. Het belangrijkste uitgangspunt is dat

parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

Er worden geen nieuwe ontwikkelingen toegevoegd, zodat er geen extra parkeernorm geldt. Het parkeren voor de woning vindt nu op eigen terrein plaats en dat blijft zo. Er is meer dan voldoende ruimte op het perceel.

Conclusie

Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.9 Geur

De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'overig buitengebied'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 5 OuE/m³. De dichtstbijzijnde veehouderij is gelegen op ruim 480 meter aan de Venraysedijk. Aangezien geen geurgevoelig object gerealiseerd wordt, hoeft de voorgrondbelasting niet getoetst te worden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014



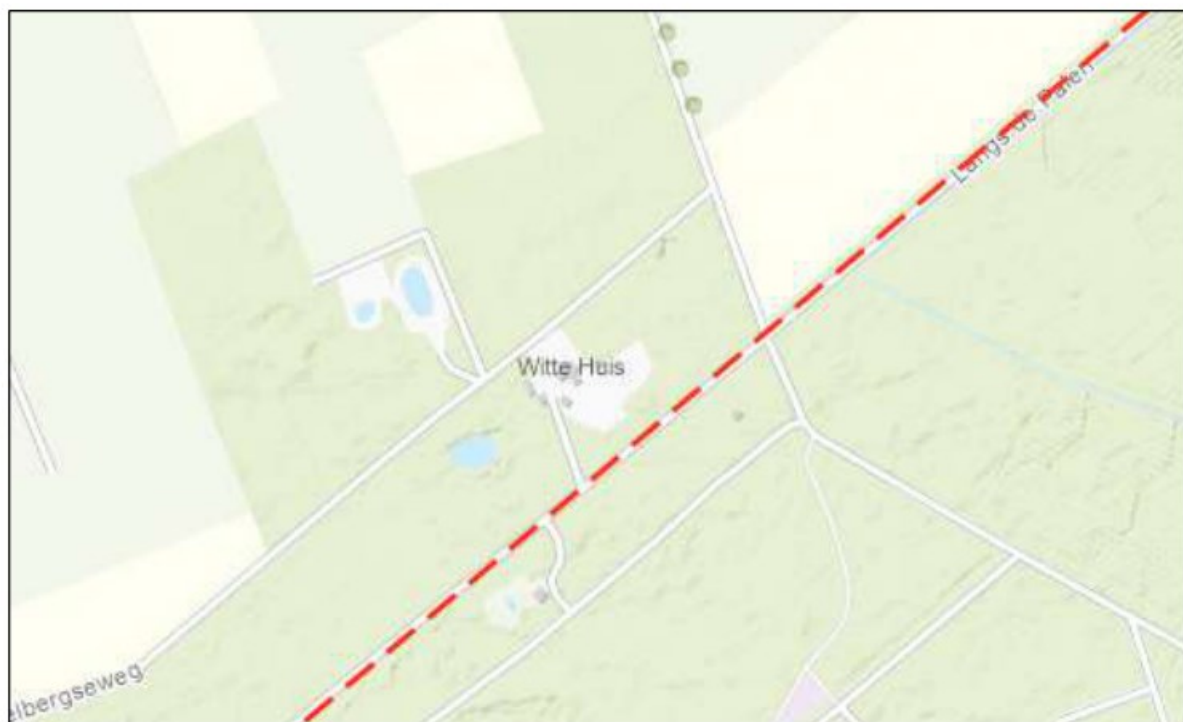
bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Afbeelding 16. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Externe Veiligheid

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water is ook niet aan de orde. Wel is direct ten zuiden van de planlocatie een aardgasleiding gelegen. Een berekening van het groepsrisico is nodig als binnen het invloedsgebied van een aardgasleiding nieuwe gevoelige functies worden gerealiseerd. Voor deze locatie geldt dat er sprake is van het legaliseren van reeds bestaande bebouwing en bovendien neemt het aantal woningen/huishoudens niet toe. Nader onderzoek en verantwoording op dit punt zijn niet nodig.



Afbeelding 17. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. In de wijde omgeving

van de planlocatie zijn geen bedrijven gelegen. Het meest dichtbij gelegen bedrijf is een metaalbewerkingsbedrijf aan de Venraysedijk op meer dan 300 meter. Dit bedrijf is gekwalificeerd als milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt.

Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de uitbreiding van de woning en de bouw van de garage planologisch mogelijk gemaakt. Het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke bepaling aan de planregels gekoppeld, zodat de inrichting van het groen duurzaam geborgd is. Ook de aanwijzing van een deel van het plangebied tot Natuur Netwerk Brabant is op de verbeelding verankerd.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Omdat hier geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1. van het Bro, is een exploitatieplan of exploitatieovereenkomst om die reden niet aan de orde. Wel wordt privaatrechtelijk in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat de kosten voor compensatie en kwaliteitsverbetering worden betaald. Alle kosten worden gedragen door de initiatiefnemer.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Gemert-Bakel stelt een omgevingsdialoog verplicht, waarbij omwonenden de kans krijgen om voorafgaand aan de planologische procedure hun mening over de plannen te geven. In de spelregels die daarvoor zijn opgesteld, worden categorieën van gevallen onderscheiden. In dit geval betreft het een plan met een gemiddelde impact op de omgeving. Het is daarbij voldoende om de aanwonenden en direct belanghebbenden in te lichten. Er zijn op deze locatie echter geen aanwonenden. De dichtst bij gelegen bebouwing ligt op 350 meter, van waaruit geen zicht is op de planlocatie. Het planvoornemen heeft ook geen enkel effect op omliggende percelen of omwonenden. Vandaar dat een omgevingsdialoog achterwege kan blijven.

7. CONCLUSIE

Door de vaststelling van dit bestemmingsplan wordt een adequate planologische regeling opgetuigd voor een solitaire burgerwoning in het bosgebied met een garage als bijgebouw. Een historisch gegroeide situatie, waarbij de woning vele jaren geleden in strijd met het bestemmingsplan is uitgebouwd en in strijd met het bestemmingsplan de betreffende garage is geplaatst (waartegen lange tijd niet is opgetreden), wordt op deze manier in een regeling vervat. De uitvoering van het bijbehorend landschapsplan zorgt voor een opwaardering van de ecologische kwaliteit van het perceel. Beleidsmatig is een kleinschalige begrenzing van het Natuur Netwerk Brabant vereist; deze kan ook worden uitgevoerd omdat aan alle voorwaarden wordt voldaan, waaronder een financiële compensatie voor de beperkte aantasting van het Natuur Netwerk. Per saldo neemt de omvang van het Natuur Netwerk Brabant toe. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Landschappelijk Inrichtingsplan
2. Bodemonderzoek, Archimil, november 2021
3. Verkennend onderzoek natuurwaarden, Archimil, november 2021
4. Infiltratieonderzoek, Archimil, november 2021

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

