

**Compositie 5 stedenbouw bv**

Boschstraat 35  
4811 GB Breda  
076 – 5225262  
info@c5s.nl  
www.c5s.nl  
20083802

*telefoon*  
*email*  
*internet*  
*kvk Breda*

## **Gemeente Gemert-Bakel**

### Wijzigingsplan

### “Bakelseweg De Mortel”

Projectnummer: 152250.06  
Datum: 13 maart 2018



# Gemeente Gemert-Bakel

## Wijzigingsplan

### “Bakelseweg De Mortel”

#### Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.1652.WPbakelseweg-ON01

d.d. : 13-03-2018

Projectleider: Dhr. drs. M.C.M. Reijnaars  
Projectmedewerker: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen MSc.  
Status: Ontwerp



**Toelichting**



## INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	5
1.3	Leeswijzer	6
<b>2</b>	<b>BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED</b>	<b>7</b>
2.1	Beschrijving omgeving plangebied	7
2.2	Beschrijving huidige situatie	8
2.3	Beschrijving beoogde situatie	8
2.4	Verkeer en parkeren	9
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>11</b>
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	15
3.4	Gemeentelijk beleid	22
<b>4</b>	<b>PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN</b>	<b>25</b>
4.1	Inleiding	25
4.2	Bodem	25
4.3	Waterhuishouding	26
4.4	Cultuurhistorie	30
4.5	Archeologie	32
4.6	Natuurgebieden	35
4.7	Flora en fauna	36
4.8	Wegverkeerslawaaï	37
4.9	Bedrijven en milieuzonering	39
4.10	Geurhinder	40
4.11	Externe veiligheid	41
4.12	Luchtkwaliteit	44
4.13	Kabels en leidingen	45
4.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	46
<b>5</b>	<b>JURIDISCHE PLANTOELICHTING</b>	<b>49</b>
5.1	Inleiding	49
5.2	Opbouw van de regels	49
5.3	Regels	49
<b>6</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>	<b>53</b>
6.1	Inleiding	53
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	53
6.3	Economische uitvoerbaarheid	53
<b>7</b>	<b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID</b>	<b>55</b>
7.1	Vooroverleg	55
7.2	Zienswijzen	55

## Bijlagen

Bijlage 1. Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2. Toetsingsformulier Ruimte voor Ruimte

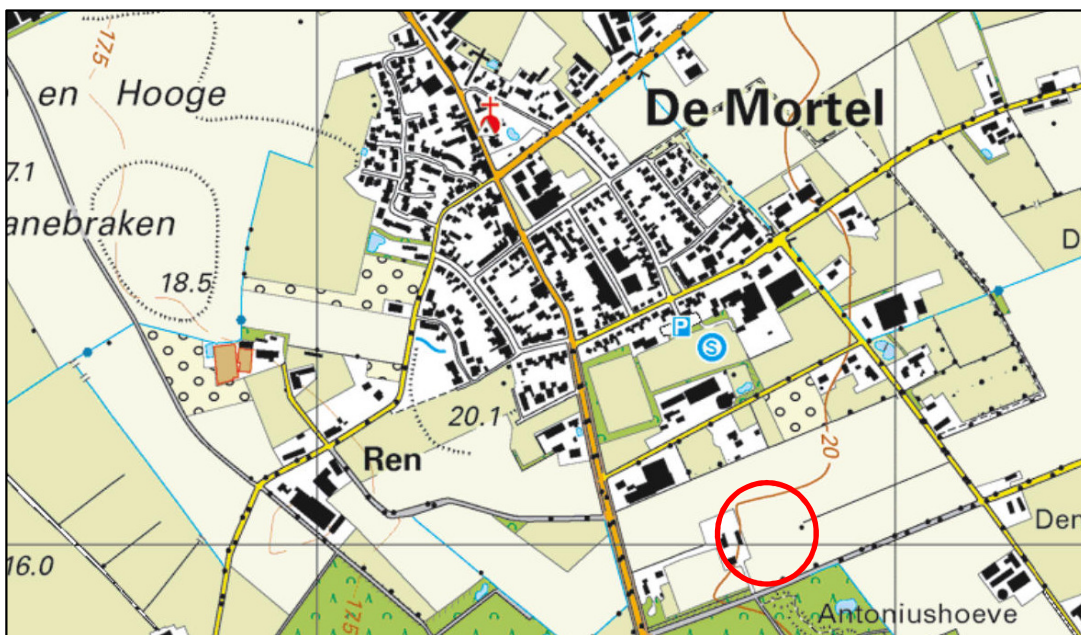
Bijlage 3. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4. Archeologisch onderzoek met selectiebesluit

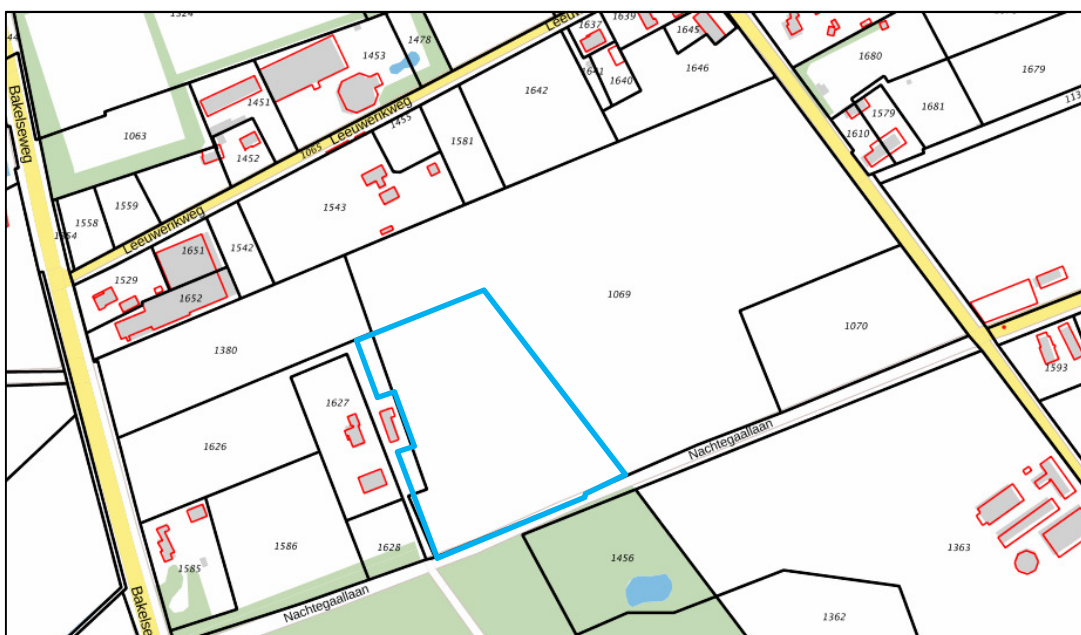
Bijlage 5. Quickscan flora en fauna

Bijlage 6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7. Overlegreacties ex artikel 3.1.1 Bro



Topografische kaart van de kern De Mortel en omgeving. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen. Bron: toptijdreis.nl, 2017.



Uitsnede van de kadastrale kaart. Binnen de blauwe contour is het plangebied gelegen. Bron: pdokviewer.pdok.nl, 2017.

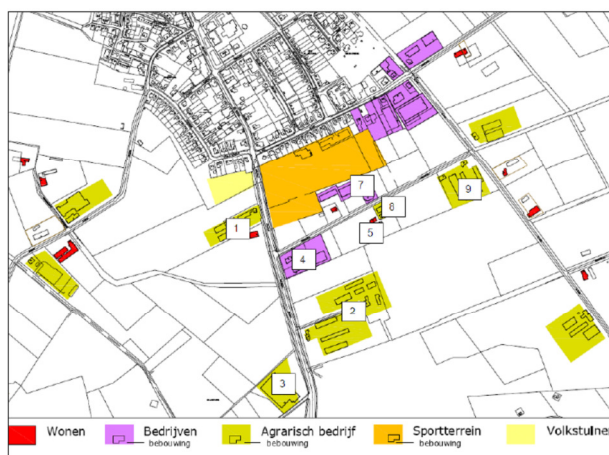


# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Ten oosten van de Bakelseweg 30 te De Mortel zijn gronden gelegen die in de huidige situatie een agrarisch gebruik kennen. De planvorming voor deze gronden is echter al gedurende een hele tijd lopende. Al in 2003 waren de gronden behorend tot het plangebied onderdeel van een plan van aanpak voor het zuiden van de kern De Mortel. Het gebied 'de Zuidrand' werd gekenmerkt door de aanwezigheid van een aantal agrarische bedrijven, voormalige agrarische bedrijven, niet-agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het opgestelde plan van aanpak beschreef de stappen die doorlopen dienden te worden om tot herontwikkeling van het gebied over te kunnen gaan. Het plan van aanpak had als doel een kwaliteitsimpuls te geven aan de zuidrand van de kern De Mortel. Door het toevoegen van natuur, te zorgen voor een kwaliteitsverbetering van het landschap, het saneren van intensieve veehouderijen in de kwetsbare gebieden en het toevoegen van recreatieve mogelijkheden werd bijgedragen aan de kwaliteitsverbetering van het gebied.

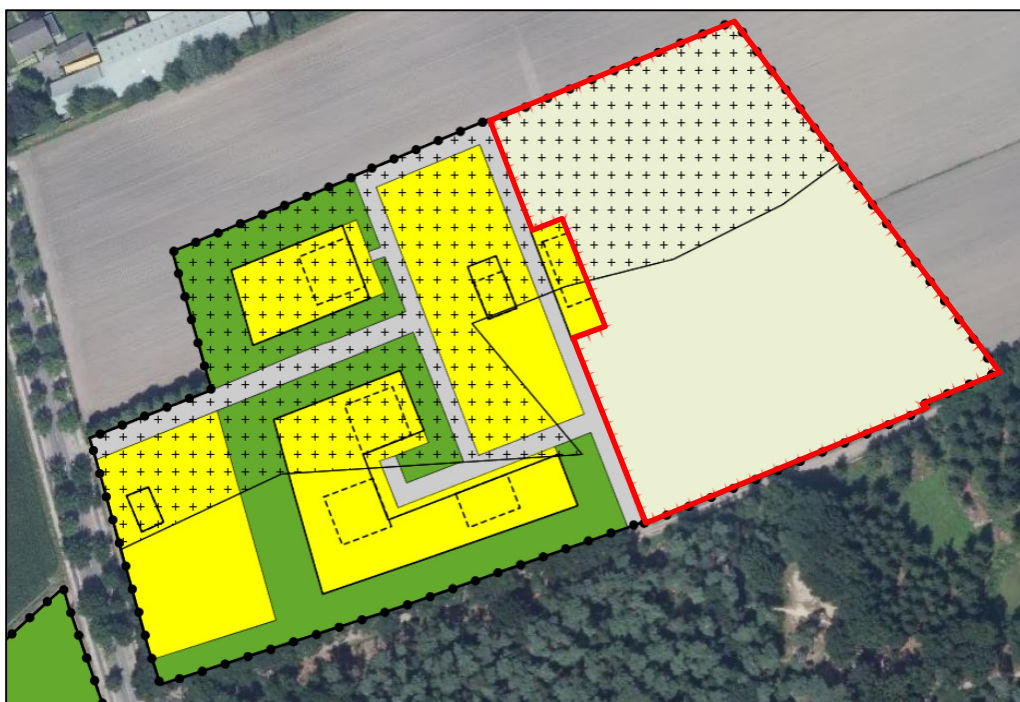
In 2007 is de gebiedsvisie De Mortel Zuidrand vastgesteld door de gemeenteraad van Gemert-Bakel. In de visie komt naar voren dat de raad een gemengd woon- en werkgebied voorstaat voor dit gebied, waaruit alle agrarische bedrijven zijn verdwenen door verplaatsing dan wel beëindiging van de bedrijfsvoering. Ter plaatse van onderhavig plangebied was sprake van een tweetal voormalige agrarische bedrijfslocaties.



*Weergave plangebied De Zuidrand. Voorliggend plangebied komt ter ontwikkeling ter plaatse van de voormalige agrarische bedrijven aangeduid met nummer 2. Bron: bestemmingsplan Zuidrand De Mortel, fase 1, 2011.*

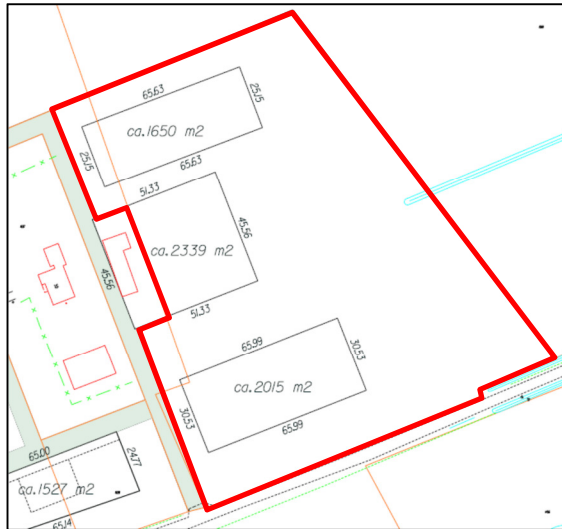
Op grond van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de benodigde financiële dekking zijn ter plaatse 7 burgerwoningen toegevoegd: 6 nieuwe woningbouwkwavels en 1 restauratie/renovatie van een historische schuur tot woning. Buiten de woningbouwkwavels behelst het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit het aanplanten van een landgoedbos. In juni 2011 is het bestemmingsplan vastgesteld waarin de uitwerking van de visie juridisch-planologisch is vastgelegd.

In het vigerend bestemmingsplan “Zuidrand De Mortel, fase 1”, vastgesteld d.d. 29 juni 2011 zijn de voormalige agrarische bedrijfslocaties bestemd tot een woongebied met bijbehorend landgoedbos. Het plangebied voor onderhavig initiatief is bestemd als ‘Agrarisch’. Binnen deze bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 3.5) die herontwikkeling naar wonen en bos mogelijk maakt door middel van het opstellen van een wijzigingsplan. Tevens geldt voor een deel van het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5’. In verband met de marktomstandigheden en de mogelijkheid tot het agrarisch blijven gebruiken van deze gronden zijn de bouw kavels op deze locatie niet direct mogelijk gemaakt.



*Ligging van het plangebied op de verbeelding behorend bij het bestemmingsplan “Zuidrand De Mortel, fase 1”. Binnen de rode contour is het plangebied gelegen.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.*

In de huidige situatie, 5 jaar na vaststelling van het vigerend bestemmingsplan, bestaat er behoefte om de gronden behorend tot het plangebied in ontwikkeling te brengen. De gemeente Gemert-Bakel is voornemens om te voorzien in een planologisch kader, waarin de mogelijkheid wordt geboden om het woonkavel behorend bij de Bakelseweg 30 te vergroten, 2 nieuwe woonkavels te realiseren en bos aan te planten in het plangebied overeenkomstig aan de eerder ontwikkelde plannen. Volgend matenplan toont het voornemen ter plaatse van het plangebied.



*Matenplan behorend bij de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied. De rode contour geeft het plangebied weer.*

Om het planvoornemen mogelijk te maken dient een wijzigingsplan opgesteld te worden. Voorliggend plan voorziet in een juridisch-planologisch kader voor de ontwikkeling.

## 1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van De Mortel in de gemeente Gemert-Bakel. In het plangebied en de directe omgeving waren voorheen diverse agrarische bedrijven gelegen die inmiddels zijn gesaneerd. Het plangebied wordt in het zuiden begrensd door de Nachtegaallaan, de verbinding tussen de Bakelseweg en De Bleek. In het westen wordt het plangebied begrensd door een voormalige schuur die gesloopt wordt. Renovatie of restauratie van deze schuur is niet mogelijk vanwege de bouwtechnische staat van het gebouw. Daarnaast zijn hier op basis van het bestemmingsplan "Zuidrand De Mortel, fase 1" d.d. 29 juni 2011, reeds 4 bouwtitels voor burgerwoningen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.



*Luchtfoto plangebied en omgeving.  
Bron: Terradesk, 2006.*



*Luchtfoto plangebied en omgeving.  
Bron: Geoloket, 2017.*

Ten noorden van het plangebied zijn een aantal (agrarische) bedrijven gelegen langs de Leeuwerikweg. De Leeuwerikweg is een landweg van circa 5 meter breed. Het

plangebied wordt in het oosten begrensd door agrarische gronden gesitueerd langs De Bleek.

### **1.3 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en zijn directe omgeving en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vierde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische opzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

## 2 BESCHRIJVING VAN HET PLANGEBIED

### 2.1 Beschrijving omgeving plangebied

Het plangebied is gelegen in de kern De Mortel in de gemeente Gemert-Bakel. De Mortel is ontstaan in de middeleeuwen en een klassiek voorbeeld van een gehucht aan een kruispunt van wegen. De nederzetting is ontstaan in een lager gelegen, vochtig gebied met waterlopen genaamd broekgebied. De dorpsnaam is afkomstig van 'mos' of 'most', wat moerasachtige grond betekent. Omliggende terreinen waren hoger en droger, zoals dekzandruggen waarop de akkers werden ontwikkeld, of vlakker en natter, zoals de wijstgronden op de Peelhorst.

Bepalend voor de huidige cultuurhistorische identiteit en kwaliteit van de kern en omgeving is in de eerste plaats dat een deel van de verschillende stadia van de landschappelijke ontwikkeling in het gebied nog altijd herkenbaar is. Hierdoor is er plaatselijk sprake van bijzondere ruimtelijke verscheidenheid (beekdalen, akkerbodems, heidevelden en beemdgronden). De van oudsher aanwezige visuele beslotenheid op de wijstgronden, evenals de openheid van de oude esgronden, is plaatselijk in belangrijke mate nog aanwezig. De Mortel wordt als één van de belangrijkste gebieden aangemerkt, waar de samenhang nog goed herkenbaar is.

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de bebouwde kom van De Mortel, in het gebied dat ook wel de Zuidrand wordt genoemd. Dit gebied kenmerkt zich als een typische kernrandzone, waarin veel functies zijn gesitueerd. In de directe omgeving van het plangebied is in de huidige situatie sprake van natuur, bos, diverse woningen, agrarische bedrijven en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten.

Ten zuidwesten van het plangebied is reeds sprake van 4 woontitels die planologisch verankerd zijn. Ook dit betreffen Ruimte voor Ruimte woningen in een landelijke setting, voorzien van een ruime groene inpassing. Het landschap in de Zuidrand laat zich lezen als een aaneenschakeling van open en besloten ruimtes, met fraaie en soms wijdse doorzichten. In het matenplan voor de ontwikkeling van de Zuidrand is dan ook het uitgangspunt geweest om dit kamermodel terug te laten komen in de verkaveling inclusief de bijbehorende landschappelijke inpassing. De verplaatsing van de agrarische bedrijvigheid uit het gebied dan wel de beëindiging ervan geeft mogelijkheden om een impuls te geven aan andere kwaliteiten van het gebied.

De ontwikkelingslocatie waarop de ontwikkeling van Zuidrand mede wordt voorzien betreft onderhavige woningbouwlocatie waar op grond van de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de benodigde financiële dekking 7 burgerwoningen kunnen worden gerealiseerd. Op de bebouwingslocaties die de agrariërs reeds achter hebben gelaten zijn inmiddels vier bouwtitels toegevoegd. De overige drie dienen in onderhavig plangebied voorzien te worden.

## 2.2 Beschrijving huidige situatie

In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied sprake van gronden die een agrarisch gebruik kennen. De locatie is gelegen naast de bosrand, waar voorheen een agrarische bedrijf aanwezig was.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving. Met de rode contour is het plangebied aangeduid.  
Bron: globespotter.cyclomedia.com, 2017.

## 2.3 Beschrijving beoogde situatie

De locatie wordt ingericht overeenkomstig de gronden ten westen van het plangebied. Het wijzigingsplan ziet toe op de ontwikkeling van 2 ruimte-voor-ruimte woningen, het vergroten van een bouwkaavel van een bestaande woning (voormalige schuur) en de aanplant van 1,5 hectare bosplantsoen. Dit bos zal aansluiten op het bestaande bos ten zuiden van het plangebied. De gronden die onderdeel gaan uitmaken van de bestemming 'Bos' hebben een besloten, natuurlijk karakter en worden ingericht met natuurlijke en duurzame materialen. In bijlage 1 van deze toelichting is het landschappelijk inpassingsplan integraal opgenomen.

De uit te geven percelen hebben een oppervlakte van 1.650, 2.339 en 2.015 m<sup>2</sup>. Binnen dit perceel is het mogelijk om een woning met een oppervlakte van maximaal 300 m<sup>2</sup> per woonperceel te bouwen en bijgebouwen te realiseren tot een oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>, waarvan 80 m<sup>2</sup> vrijstaand. Op het resterende deel van het woonperceel gelden geen nadere bepalingen voor het aanplanten van bos of bosachtig inrichten van het woonperceel. De overige gronden buiten de bestemming 'Wonen' dienen wel als bos of bosachtig te worden ingevuld en als zodanig onderdeel uit te maken van het omringende landschap. Op de woonpercelen is voldoende ruimte aanwezig om te

voorzien in parkeerplaatsen op eigen terrein. In de regels van dit bestemmingsplan is dat geborgen.



*Gewenste inrichting van het landgoedbos en het wonen op de totale ontwikkelingslocatie. Het oostelijke deel van het ontwerp maakt onderdeel uit van het plangebied.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.*

## 2.4 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via een zijstraat van de Bakelseweg. De Bakelseweg is een doorgaande weg in het landelijk gebied, waar een maximale snelheid geldt van 80 km/u. De Bakelseweg vormt de verbinding tussen De Mortel en de kern Bakel en is onderdeel van de N604. Van de Bakelseweg zelf zijn geen verkeersintensiteiten bekend. Van een ander deel van de route tussen De Mortel en Bakel (Gemertseweg in Bakel) zijn wel intensiteiten bekend uit 2008 en 2014, waarbij de intensiteit doordeweeks circa 4.800 motorvoertuigen per etmaal bedroeg en in het weekend 4.000 motorvoertuigen per etmaal. Op basis van deze gegevens en de functie van de Bakelseweg als gebiedsontsluitingsweg met een maximumsnelheid van 80 km/u, zal de verkeersintensiteit ter hoogte van de Bakelseweg 30 niet boven de 6.000 motorvoertuigen per etmaal uitkomen. Aansluitende wegvakken hebben daarnaast ook ruim voldoende capaciteit.

Op basis van publicaties van het CROW (publicatie parkeercijfers – basis voor parkeernormering, juni 2003 en ASVV 2004, actualisatie 2012) dient voor een vrijstaande koopwoning gelegen in een niet-stedelijke omgeving in het buitengebied een verkeersgeneratie per woning aangehouden te worden van maximaal 8,6 verkeersbewegingen per woning. Dit betekent een totaal aantal verkeersbewegingen

voor het toevoegen van 2 woningen van 17,2 verkeersbewegingen per etmaal. De bestaande ontsluiting ter hoogte van het plangebied, die mede wordt gevormd door een oprijlaan van het voormalig agrarisch bedrijf en naar de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, en de Bakelseweg kunnen de extra verkeersbewegingen die ontstaan door het toevoegen van 2 woningen op basis van bovenstaande gegevens aan. De toevoeging van dit aantal verkeersbewegingen op het totaal aantal verkeersbewegingen op de Bakelseweg zal verwaarloosbaar zijn.

### Parkeren

#### *Toetsingskader*

Door de gemeente Gemert-Bakel zijn in de 'Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2017', zoals vastgesteld d.d. 1 juni 2017, parkeernormen gesteld waarbij aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die zijn gesteld in de publicaties van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

#### *Beoordeling*

In de beleidsnota parkeren van de gemeente Gemert-Bakel is opgenomen dat voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein gerealiseerd dienen te worden. In de nota is bovendien opgenomen dat per woning één inrit mag worden gerealiseerd met een maximale breedte van 4 meter. In het plangebied dienen derhalve minimaal 5 parkeerplaatsen gerealiseerd te worden. Op de 2 woonpercelen waar nieuwe woningen zijn voorzien is voldoende ruimte om te voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. De percelen zijn namelijk dusdanig groot dat per perceel minimaal 3 parkeerplaatsen aangelegd kunnen worden. In de regels van voorliggend wijzigingsplan is bovendien geborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen aangetoond dient te worden, dat op basis van de Parkeerbeleidsnota Gemert-Bakel 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, of de daarna geldende nota, voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient getoetst te worden of de bouwaanvraag voorziet in het benodigde aantal parkeerplaatsen.

#### *Conclusie*

Onderhavige ontwikkeling voorziet in voldoende ruimte om te kunnen voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat door de ontwikkeling in het plangebied.



## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

##### *Toetsingskader*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

#### *Beoordeling*

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op onderhavig plan.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

### *3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012*

#### *Toetsingskader*

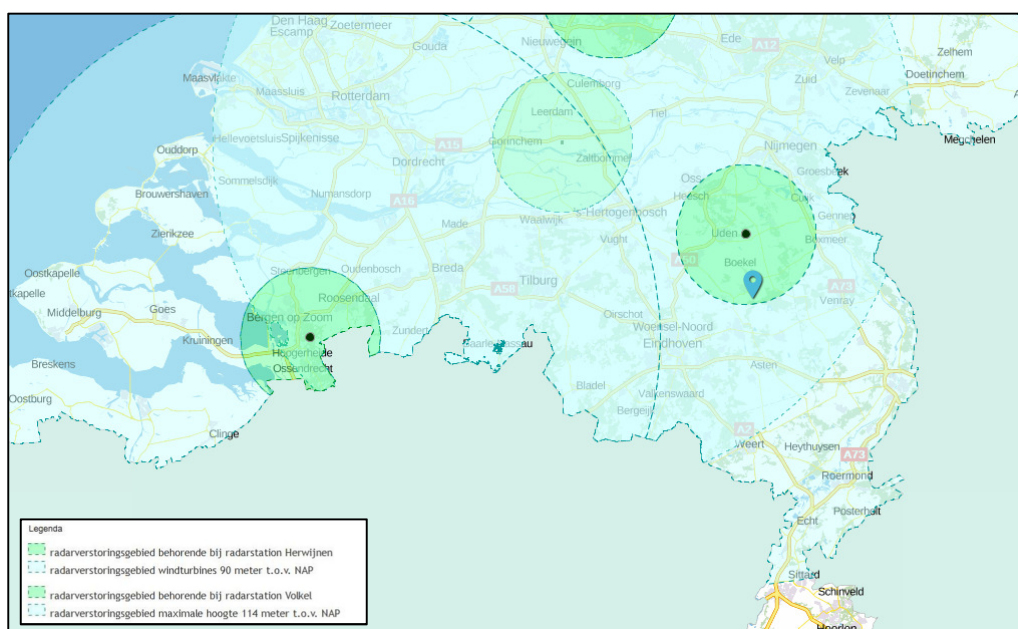
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

#### *Beoordeling*

Volgens de kaarten behorend bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Herwijnen en radarstation Volkel.

Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig plangebied geldt voor het radarverstoringsgebied van Herwijnen een maximale hoogte van windturbines van 90 meter ten opzichte van N.A.P. De maximale hoogte van bouwwerken in het radarverstoringsgebied van radarstation Volkel wordt bepaald door een denkbeeldige 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 N.A.P. Vanaf 15 kilometer geldt binnen het radarverstoringsgebied een maximale hoogte van 114 meter ten opzichte van het N.A.P. Binnen de 15 kilometer geldt een hoogte tussen de 49 en 114 meter, afhankelijk van de afstand van de locatie tot het radarstation. Als gevolg van het radarverstoringsgebied geldt een maximale hoogtemaat voor op te richten bebouwing. In het onderhavige plan wordt geen bebouwing mogelijk gemaakt boven de hoogte van de antenne van het radarstation Volkel. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.



*Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en radarstation Volkel. De blauwe aanwijzer toont de ligging van het plangebied.*

*Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.*

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plan geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

### 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

#### *Toetsingskader*

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan).

Per 1 juli 2017 is de gewijzigde ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De belangrijkste wijzigingen betreffen het loslaten van de afzonderlijke treden en het vervangen van de term 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Het doel van de Ladder, het voorkomen van onzorgvuldig ruimtegebruik, is ongewijzigd gebleven. Voortaan dient ter motivatie van stedelijke ontwikkelingen door middel van ruimtelijke plannen aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- het ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient een beschrijving te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling;
- indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

#### *Beoordeling*

Onderhavig initiatief wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid welke is gelegen op de gronden behorend tot het plangebied. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan houdt in dat het gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming moet worden geacht met de goede ruimtelijke ordening. Reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan dat voorziet in de wijzigingsbevoegdheid dient te zijn onderzocht of de daarin mogelijk gemaakte ontwikkelingen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar zijn. Daarentegen dient ten tijde van het de vaststelling van het wijzigingsplan opnieuw voldaan te worden aan artikel 3.1.6, lid 2, van het Bro. Voor onderhavige ontwikkeling dient dan ook bepaald te worden of sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder.

In de definitiebepaling voor 'stedelijke ontwikkeling', als opgenomen in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i Bro, luidende een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' is geen ondergrens

opgenomen. Hieruit volgt dat elke stedelijke ontwikkeling, hoe kleinschalig dan ook, is onderworpen aan de toepassing van de ladder.

De ABRvS heeft daarentegen ten aanzien van een aantal typen (kleinschalige) ontwikkelingen een ondergrens aangenomen. De ondergrens hangt daarbij af van de 'omstandigheden van het geval' en wordt mede bepaald op basis van de aard en omvang van de ontwikkeling, de structuur van de omgeving en de ruimtelijke uitstraling van de ontwikkeling. Er is recente jurisprudentie inzake een ruimtelijke ontwikkeling met nagenoeg dezelfde 'omstandigheden van het geval' als in de onderhavige situatie, waarbij de ruimtelijke ontwikkeling niet werd aangemerkt als 'stedelijke ontwikkeling'. Met andere woorden: de ontwikkeling was dermate kleinschalig dat deze niet werd aangemerkt als 'woningbouwlocatie' en derhalve niet als 'stedelijke ontwikkeling'. Aldus is dit type ontwikkeling door de ABRvS als ondergrens aangenomen. De ontwikkeling als gewogen in de jurisprudentie van de ABRvS van 18 november 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:3542) betrof een wijzigingsplan dat ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 11 extra woningen mogelijk maakte in het plangebied. De Afdeling is van oordeel dat het plan, gelet op het aantal woningen dat het mogelijk maakt, niet voorziet in een woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in art. 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is in dit geval dan ook niet van toepassing. Voorliggende ontwikkeling van 2 woningen en de uitbreiding van een bestemmingsvlak 'Wonen' behorend bij een bestaande woning, is dan ook niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

#### *Conclusie*

Voorliggend wijzigingsplan betreft het juridisch-planologisch mogelijk maken van 2 woningen en het uitbreiden van een bestemmingsvlak 'Wonen' buiten het bestaand stedelijk gebied van De Mortel. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend initiatief onder de gestelde ondergrens valt van wat in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking onder een stedelijke ontwikkeling wordt verstaan. Derhalve behoeft niet te worden getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014*

##### *Toetsingskader*

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis en het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de

transitie naar een zorgvuldige veehouderij. De, ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn met name van belang voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol.

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

1. de groenblauwe structuur: gebieden waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden;
2. de agrarische structuur: een breed georiënteerde plattelandseconomie, waar landbouw een belangrijke drager is en waar de landbouwfunctie goed is afgestemd op de omgeving;
3. de stedelijke structuur: alle grote locaties voor wonen, werken en voorzieningen zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen, waar de nadruk ligt op concentratie, zorgvuldig ruimtegebruik, ruimtelijke kwaliteit, verknoping aan infrastructuur en versterking van kennisinnovatieve economie;
4. infrastructuur: samenhangend netwerk van wegen, spoorlijnen, vaarwegen, luchthavens en buisleidingen, waarbij de nadruk ligt op betere verknoping, bevorderen bereikbaarheid, aandacht voor landschap en goede verdeling over verschillende netwerken.

Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dit dat eerst gekeken worden naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen. Bij ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

#### *Beoordeling*

Het plangebied is binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. De provincie beschouwt het landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is. In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen. In de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.



*Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de SVRO. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2016.*

Het plangebied voor onderhavige ontwikkeling is gelegen in het gemengd landelijk gebied en grenst in het zuiden aan een natuurgebied dat gelegen is binnen de structuur 'Kerngebied groenblauw'. Luidend uit de provinciale structuurvisie dient de ontwikkeling afgestemd te zijn op de versterking van natuur- en landschapswaarden. Voorheen was ter plaatse van het plangebied agrarische bedrijvigheid aanwezig, in de huidige situatie is de bedrijfsbebouwing behorend bij deze bedrijven gesaneerd en kennen de gronden een agrarisch grondgebruik. Het toevoegen van burgerwoningen op onderhavige locatie, dat mogelijk is op basis van een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan "Zuidrand De Mortel, fase 1" is noodzakelijk voor de sanering van de intensieve veehouderijen.



*Gewenste inrichting boswonen op de totale ontwikkelingslocatie Bakelseweg 30–32.*

Onderhavige locatie is onderdeel van het landgoedbos dat reeds op basis van het bestemmingsplan “Zuidrand De Mortel, fase 1” gedeeltelijk juridisch-planologisch mogelijk is. Randvoorwaarden van de ontwikkeling zijn dat een deel van het woonperceel ingericht dient te worden als bos of bosachtig en zodanig onderdeel uit dient te maken van het omringende landschap. Hierbij wordt met de voorziene ruimtelijke ontwikkeling tegemoet gekomen aan de versterking van natuur- en landschapswaarden ter plaatse van het plangebied en wordt bovendien aansluiting gevonden bij het gebied dat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is opgenomen als kerngebied groenblauw.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Functies ontwikkelen zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd. Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. In onderhavig plan wordt voorzien in een passende aansluiting van de functie wonen op de bestaande natuur ten zuiden van het plangebied. Binnen het plangebied wordt voorzien in een bos, waardoor de bestaande functies ten zuiden van het plangebied gerespecteerd en versterkt worden.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruiksruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een vrijgekomen locatie aangezien de agrarische bedrijvigheid ter plaatse is gesaneerd. Met het plan wordt rekening gehouden met naastgelegen functies. In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt nader aan de diverse milieuaspecten getoetst.

#### *Conclusie*

Voorliggend initiatief is passend binnen de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant.

### *3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant, 2017*

#### *Inleiding*

In de SVRO – partiële herziening 2014 zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als de “Verordening ruimte”.

De Verordening ruimte Noord-Brabant, geconsolideerde versie 15 juli 2017, bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid



gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties wordt met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerder genoemde structuren en aanduidingen.



*Uitsnede van de integrale kaart behorend bij de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is gelegen binnen de rode contour.  
Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2017.*

### Hoofdstuk 3 Structuren

#### Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

##### Toetsingskader

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Een bestemmingsplan gelegen binnen de structuur gemengd landelijk gebied kan kiezen tussen een tweetal mogelijk ontwikkellijnen, te weten de gemengde plattelandseconomie en de agrarische economie. In onderhavig plan en directe omgeving kan, gezien de diversiteit aan functies, gesproken worden van een gemengde plattelandseconomie.

##### Beoordeling

Artikel 7.7 Vr N-B bepaald dat een bestemmingsplan gelegen in het gemengd landelijk gebied alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toestaat. In afwijking van artikel 7.7, eerste lid Vr N-B en artikel 3.1, tweede lid, onder a Vr N-B, met betrekking tot verbod op nieuwvestiging, kan een bestemmingsplan dat is gelegen binnen het gemengd landelijk gebied op basis van artikel 7.8 Vr. N-B voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning. Dit kan enkel indien:

1. er sprake is van een aanzienlijk milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;
2. de ruimte-voor-ruimte kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;

3. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
  4. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.
- Hieronder zal worden ingegaan op de diverse voorwaarden op basis waarvan onderhavige ontwikkeling binnen het gemengd landelijk gebied mogelijk is.

*Voorwaarde 1: er sprake van een aanzienlijk milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst*

In artikel 7.8, tweede lid van de Vr N-B wordt nader toegelicht wat verstaan wordt onder een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Hieraan wordt voldaan indien 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;
- b. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van 3 jaar onafgebroken in bedrijf geweest;
- c. de onder a. bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;
- d. er tenminste 1000m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m<sup>2</sup> op iedere beëindigingslocatie;
- e. de ten behoeve 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;
- 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;
- g. de omgevingsvergunning milieu op ieder beëindigingslocatie is ingetrokken;
- 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;
- i. in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

In afwijking van deze voorwaarden 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 onderhavig plan is sprake van 2 bouwtitels voor Ruimte-voor-Ruimte kavels op basis van de vervreemde stalruimte en fosfaatrechten op het adres Bakelseweg 32 te De Mortel. Op 13 september 2011 is akkoord gegeven voor deze woningen. De Ruimte-voor-Ruimte titels staan bekend onder het aanvraagnummer C2043185. In bijlage 2 van deze toelichting is het toetsingsformulier opgenomen. Op basis hiervan is het toegestaan de 2 voorziene woningen te ontwikkelen op voorliggende locatie. In artikel 7.8, lid 5 wordt aangegeven dat op een bestemmingsplan als bedoeld in lid 1 van dit artikel, artikel 3.2 Vr N-B

(kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is. Dit omdat Ruimte voor Ruimte woningen zelf al bijdragen aan de investering in het landschap, door de sanering van opstallen van voormalige agrarische bedrijven.

*Voorwaarde 2: de ruimte-voor-ruimte-kavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt*

Onderhavig initiatief wordt mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Ten tijde van het opstellen van het moederplan "Zuidrand De Mortel, fase 1" d.d. 29 juni 2011 is reeds getoetst aan de ligging van het plangebied op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie in de vorm van een bebouwingscluster. Op basis van het vigerend plan ten westen van het plangebied, waarin reeds 5 Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk zijn en 2 voormalige agrarische bedrijfswoningen worden ingepast als burgerwoning, kan gesteld worden dat het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie op basis van de Vr 2014 en ter plaatse sprake is van een planologisch aanvaardbare locatie.

*Voorwaarde 3: een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd*

In bijlage 1 van deze toelichting is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen voor onderhavig plan. Het landschappelijk inpassingsplan is bovendien geborgen in de regels van het bestemmingsplan door middel van een voorwaardelijke verplichting. Rondom de woonpercelen dient een bosrijke omgeving aangelegd te worden met de soorten die worden voorgeschreven in bijgevoegd landschappelijk inpassingsplan.

*Voorwaarde 4: er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling*

Onder stedelijke ontwikkeling wordt in de Vr 2014 verstaan: 'nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies'. Ter plaatse van het plangebied is sprake van 3 woningen, in een cluster van 9 woningen in het landelijk gebied, waar geen verdere doorontwikkeling van wordt voorzien. Gezien de omvang kan worden gesteld dat ter plaatse van het plangebied geen samenhangende ruimtelijke structuur ontstaat van stedelijke functies.

*Conclusie*

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden van artikel 7.8 Vr N-B.

*Hoofdstuk 2 Algemene regels*

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

*Toetsingskader*

De algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn vastgelegd in artikel 3.1 (zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) van de Verordening ruimte Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant stelt als eis dat een ruimtelijk plan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te verantwoorden dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving. Daarnaast dient er sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik.

### *Beoordeling*

Het betreft hier een ontwikkeling met als doel ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot stand te brengen door het opheffen van een veehouderijbedrijf. Met de realisatie van 2 ruimte-voor-ruimte woningen en de aanleg van een bosplantsoen van 1,5 hectare worden de ruimtelijke kwaliteiten van het plangebied en omgeving verbeterd.

### *Conclusie*

De ontwikkeling draagt bij aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

## **3.4 Gemeentelijk beleid**

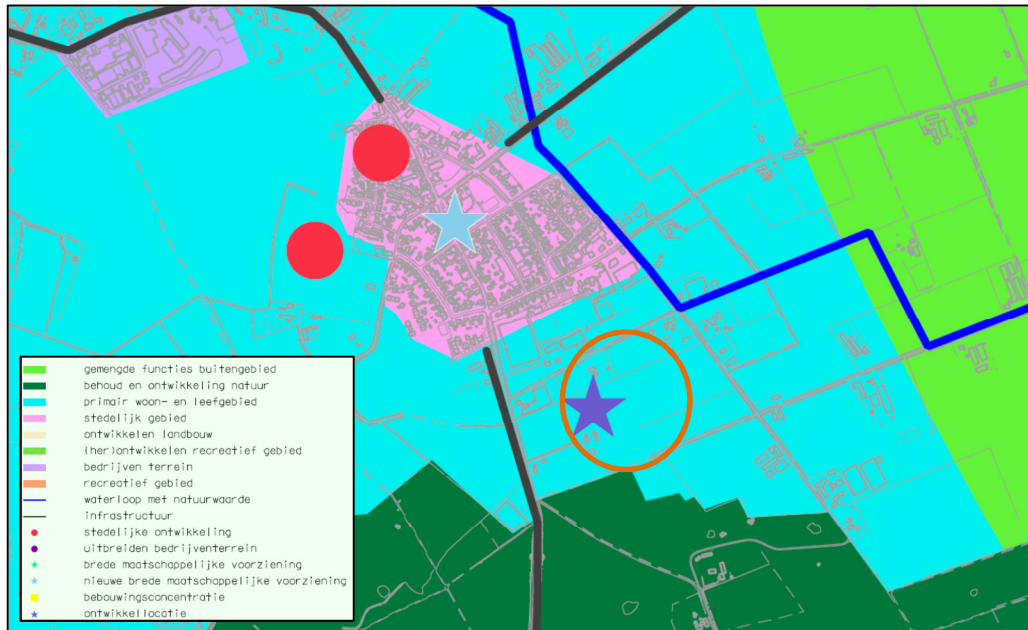
### *3.4.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011 – 2021*

#### *Toetsingskader*

Op 29 juni 2011 heeft de gemeenteraad van Gemert-Bakel de Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011 – 2021 vastgesteld. De Structuurvisie + is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om ontwikkelingen in de juiste richting te sturen. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het centrale streefbeeld hierbij betreft het duurzaam verbinden van mens, ruimte en middelen. Bovendien is het een document op hoofdlijnen, een nadere uitwerking van beleid vindt plaats in afzonderlijke nota's, zoals de woonvisie, visie bedrijventerreinen en de centrumvisie.

Voor de hele gemeente kan ruimtelijk gezien gesproken worden van een gordel van nederzettingen en gehuchten die zich van het uiterste noordwesten, naar het zuidoosten uitstrekt. De oude wegen met laanbeplanting meanderen door de hoger gelegen landstreken en rijgen de dorpen aaneen. Het buitengebied dringt door tot in de dorpsranden met open groene plekken. Door de dorpse randen is er een relatief vrij zicht op het landschap. De gordel wordt gekend en herkend als bijzonder waardevol voor mens, ruimte en (recreatieve) bedrijvigheid.

Bij ruimtelijke opgaven en uitbreidingen aan de dorpsranden staan de bestaande structuur en de dorpse karakteristiek centraal. Het doel is om de randen van de dorpen landschappelijk in te passen en de gemeenschap ruimtelijk en sociaal te verbinden met het buitengebied. Het versterken van oude en het vormen van nieuwe bebouwingsconcentraties gaat hand in hand met de beëindiging van de intensieve veehouderij in het oude cultuurlandschap.



*Uitsnede van de kaart behorend bij de Structuurvisie+ Gemert Bakel 2011-2021. Binnen de oranje cirkel is het plangebied gelegen.*

#### *Beoordeling*

In de Structuurvisie+ wordt benoemd dat er ruimte is voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten. De Mortel Zuidrand, waarvan onderhavig plan een uitwerking is, is opgenomen als project in de Structuurvisie+. Door middel van een ster op de kaart behorend bij de structuurvisie is aangegeven dat deze concrete plek als ontwikkellocatie kan worden bestempeld. Het initiatief draagt bij aan het landschappelijk inpassen van de dorpsrand en is het gevolg van de beëindiging en verplaatsing van intensieve veehouderijen. Het initiatief draagt bij aan het verwezenlijken van de visie uit de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel.

#### *Conclusie*

Onderhavig planvoornemen is passend binnen de Structuurvisie+ van de gemeente Gemert-Bakel.

### 3.4.2 Woonvisie 2016-2020

#### *Toetsingskader*

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in ongeveer 12.224 woningen wonen, verspreid over 7 woonkernen. De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen invullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang.

Op de koopmarkt zijn tekenen van herstel te zien. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in de woonvisie. Op basis van de woonvisie worden prestatieafspraken gemaakt met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving.

Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de speerpunten benoemd:

- passende en betaalbare woningen;
- adequate huisvesting doelgroepen;
- duurzaamheid;
- gezonde woonomgeving;
- samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

#### *Beoordeling*

Om in de totale woningbehoefte (incl. de verwachte sloop) voor de eerstkomende tien jaar te kunnen voorzien, is in Zuidoost-Brabant een totale plancapaciteit van circa 30.765 woningen benodigd. Voor de gemeente Gemert-Bakel geldt de afspraak om 1.215 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de bouw van 2 woningen en het vergroten van een bestaand bouwkveld. De gemeente wenst de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder te versterken. Hiervoor is een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod noodzakelijk. De woningen in onderhavig plan dragen bij aan een gedifferentieerd aanbod in de koopsector. Ruimte voor Ruimte woningen zijn geen onderdeel van het regionaal woningbouwprogramma en behoeven hieraan dan ook niet getoetst te worden.

#### *Conclusie*

De 2 toe te voegen woningen passen binnen de woonvisie van de gemeente Gemert-Bakel.

## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

*Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro*

Met betrekking tot een (ontwerp-)wijzigingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur:
- flora en fauna;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

### 4.2 Bodem

*Toetsingskader*

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaterieel getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

### *Beoordeling*

In december 2016 heeft MILON bv een verkennend bodemonderzoek voor het plangebied uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De onderzoekslocatie betreft een akkerland en is altijd agrarisch in gebruik geweest. Ter plaatse hebben voor zover bekend geen bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden. Tevens is de locatie onverdacht voor het voorkomen van asbest. Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek wordt alleen de bovengrond onderzocht en wordt in de bovengrond geen noemenswaardige bodemverontreiniging verwacht. Uitgegaan kan worden van een zogenaamd onverdachte grootschalige locatie.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de grond geen bijmengingen waargenomen die duiden op een mogelijke verontreiniging van de bodem. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Analytisch zijn in de bovengrond plaatselijk licht verhoogde gehalten koper, kobalt en nikkel aangetroffen. Het onderzoek in combinatie met voorgaande onderzoeken heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Er zijn in de grond ten hoogste licht verhoogde gehalten aangetoond en de geconstateerde verontreinigingen in het grondwater vormen geen belemmering voor het bestemmingsplan. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde gehalten wordt niet zinvol geacht.

### *Conclusie*

Het aspect bodem is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.3 Waterhuishouding**

### *Toetsingskader*

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

### *Beleid provincie Noord-Brabant*

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 (PMWP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor onder andere het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit De Europese kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het



provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

#### *Beleid waterschap Aa en Maas*

Het plangebied is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 en kent een geldigheid vanaf 22 december 2015 tot en met 21 december 2021. Het waterschap laat zich bij het waterbeheer leiden door zijn missie: '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'. De doelen op hoofdlijnen voor de periode 2016 – 2021 betreffen:

- via optimaal beheer en onderhoud de huidige dienstverlening in stand houden;
- zorgen voor een veilig en woonbaar beheergebied;
- zorgen voor voldoende water en een robuust watersysteem;
- zorgen voor een goede waterkwaliteit (schoon water);
- zorgen voor gezond en natuurlijk water.

De genoemde doelen zijn doorvertaald in diverse beleidsdocumenten, waaronder de keur. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijklopend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- b. de toename aan verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename aan verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

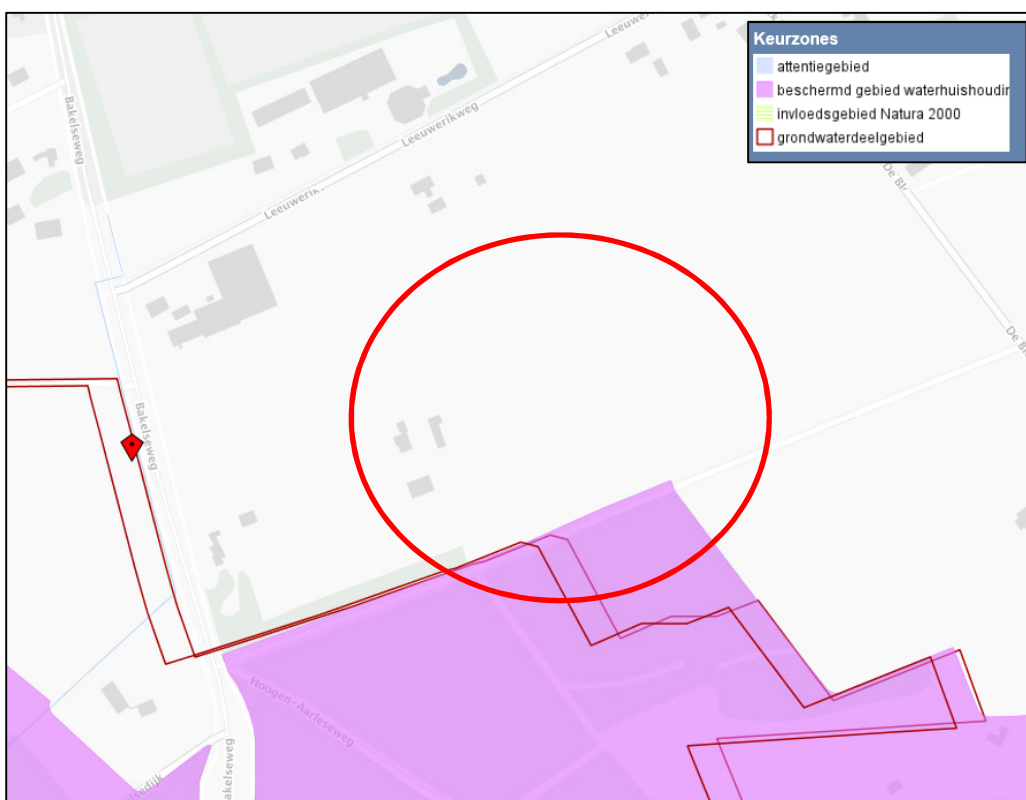
#### *Beleid gemeente*

De gemeente Gemert-Bakel heeft in haar notitie 'Omgaan met regenwater en afvalwater in de gemeente Gemert-Bakel' het beleid rondom regenwater en afvalwater beschreven. De terreineigenaar is in beginsel zelf verantwoordelijk voor de verwerking van regenwater op zijn eigen perceel. Volgend uit deze notitie bestaat er voor een bouwinitiatief buiten de bebouwde kom waarbij nieuwbouw wordt gerealiseerd op een

locatie waar de grondwaterstand (GHG) gemiddeld 0,9 m – MV is, enkel de verplichting het regenwater vast te houden op het eigen perceel.

### Beoordeling

Uit de kaarten behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas 2015 volgt dat de locatie niet is gelegen binnen beschermde keurgebieden. Er gelden derhalve geen bijzondere regels hieromtrent. Wel is er in onderhavig initiatief sprake van een toename van het bebouwd en verhard oppervlak, wat kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verharde oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlaktewater dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt, wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van het verhard oppervlak dat afwatert op een oppervlaktewater (cumulatief effect).



Uitsnede keurkaarten Keur waterschap Aa en Maas 2015. Het plangebied is gelegen binnen de rode cirkel. Bron: maps.aenmaas.nl, 2016.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van De Mortel. Ter plaatse van de totale ontwikkeling 'De Mortel Zuidrand' hebben hier panden/stallen gestaan die nu zijn gesloopt. De beoogde nieuwe kavels hebben op ieder kavel de mogelijkheid om een woning inclusief bijgebouwen op te richten met een gezamenlijk oppervlak van 420 m<sup>2</sup> en daarnaast terreinverharding. De Keur waterschap Aa en Maas 2015 bevat zoals genoemd een verbodsbepaling, waardoor het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename aan verhard oppervlak of door afkoppelen van

bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In de Keur is tevens een uitzondering opgenomen van deze vergunningsplicht indien er sprake is van een toename aan het verhard oppervlak tussen de 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en indien hierbij compenserende maatregelen worden getroffen. Voorliggend plangebied voorziet in een oppervlakte aan verharding kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. In het plangebied worden 3 woningen ontwikkeld die gezamenlijk tot meer verharding zullen leiden dan 2.000 m<sup>2</sup>. Voor voorliggend plan is het dus noodzakelijk dat in waterberging wordt voorzien overeenkomstig de woningen die reeds mogelijk zijn op basis van het moederplan.

Het huishoudelijk afvalwater kan worden aangesloten op het aan te leggen drukrioleringsstelsel dat via de Leeuwerikweg wordt afgevoerd. Regenwater dat op particuliere verhardingen terecht komt moet op eigen perceel worden vastgehouden en geïnfiltreerd. Er is geen slotenpatroon aanwezig om het water naar af te voeren, maar de kavels zijn groot genoeg om water op eigen perceel te kunnen laten infiltreren. Regenwater dat op de halfverharde wegen terecht komt kan gedeeltelijk in de weg trekken en verder afwateren richting de bermen. Het water zal oppervlakkig worden opgevangen en geïnfiltreerd door middel van bijvoorbeeld poelen, infiltratiekratten of andere door de particulieren aan te leggen waterbergingen.

Het totale project is getoetst op verhard oppervlak, grondwaterstanden, bodem en doorlatendheid. Op basis van onderstaande gegevens wordt geadviseerd of infiltratie mogelijk is en op welke manier dit kan gebeuren.

#### *Grondwaterstanden*

In de omgeving worden grondwaterstanden bij gehouden sinds april 2009. De grondwaterstanden fluctueren tussen 0,20 m - MV en 1,50 m – MV. Ter plaatse komen zowel hoge als lage grondwaterstanden voor. Daardoor kan het zijn dat met name in de winterperiodes weinig ruimte is voor waterberging.

#### *Bodemopbouw*

De bodemopbouw bestaat uit humushoudende grond in de toplaag, matig fijn donker geel zand daaronder een matig grof zand in de onderlaag. De K-waarde is 7 meter per etmaal. Door de breuklijnen kan het zijn dat dit niet overal zo is. Het lijkt er in elk geval op dat infiltratie in principe geen probleem hoeft te zijn.

#### *Te realiseren berging in plangebied*

Volgend uit de berekeningen uit het moederplan, deze zijn gemaakt voor de totale ontwikkeling 'Zuidrand de Mortel' volgt dat het volume regelval dat eens in de tien jaar voorkomt (inclusief klimaatcompensatie) en binnen het plangebied opgevangen dient te worden, is ongeveer 100 m<sup>3</sup>. Gemiddeld is dit zo'n 12,5 m<sup>3</sup> per kavel. Bij een regenbui met een herhalingstijd van eens in de honderd jaar dient schade aan woningen/infrastructuur voorkomen te worden, maar mag wel overlast optreden. Het gaat hierbij om een volume van 125 m<sup>3</sup>. Het verschil tussen T=10+10% en T=100+10% - i.e. 25 m<sup>3</sup> – mag bijvoorbeeld tijdelijk op straat worden opgevangen.

Bij de berekening van het bovenstaande is geen rekening gehouden met infiltratie in de bodem. De grondslag in het plangebied leent zich ervoor om hydrologisch neutraal

te ontwikkelen maar de grondwaterstanden werken niet altijd gunstig mee. Rondom de kavels komt bosgebied te liggen. Wanneer hier ook laagten in komen kan het overtollige water van de percelen overstorten in het bosgebied en kan op deze wijze een overstort worden gecreëerd zonder af te voeren op het oppervlaktewater.

Op de percelen wordt geïnfiltreerd met een nader door de bewoners te kiezen systeem waarbij per kavel minimaal 12,5 m<sup>3</sup> berging boven de GHG wordt gecreëerd. Ten tijde van de bouwaanvraag verwacht de gemeente van de aanvrager een duidelijke oplossing voor het bergen van water op eigen perceel. Binnen het plangebied wordt het hemelwater opgevangen van zowel de bebouwing als de verharding. Particulieren kunnen de waterberging combineren met groen in hun tuinen. De keuze wordt dus bij hen gelaten.

Voor de half verharde paden gaat de gemeente ervan uit dat het water kan wegtrekken in de bermen en het nabij gelegen bosgebied waardoor het water in gebied blijft. Het plan voldoet hiermee aan het principe van waterneutraal ontwikkelen.

Bij nieuwe gebouwen en overige verharding dient rekening te worden gehouden met materialen die geen schadelijke stoffen uitloggen. Voor dit plan zijn voor zover bekend geen potentiële vervuilingbronnen bekend.

#### *Conclusie*

Het aspect water is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

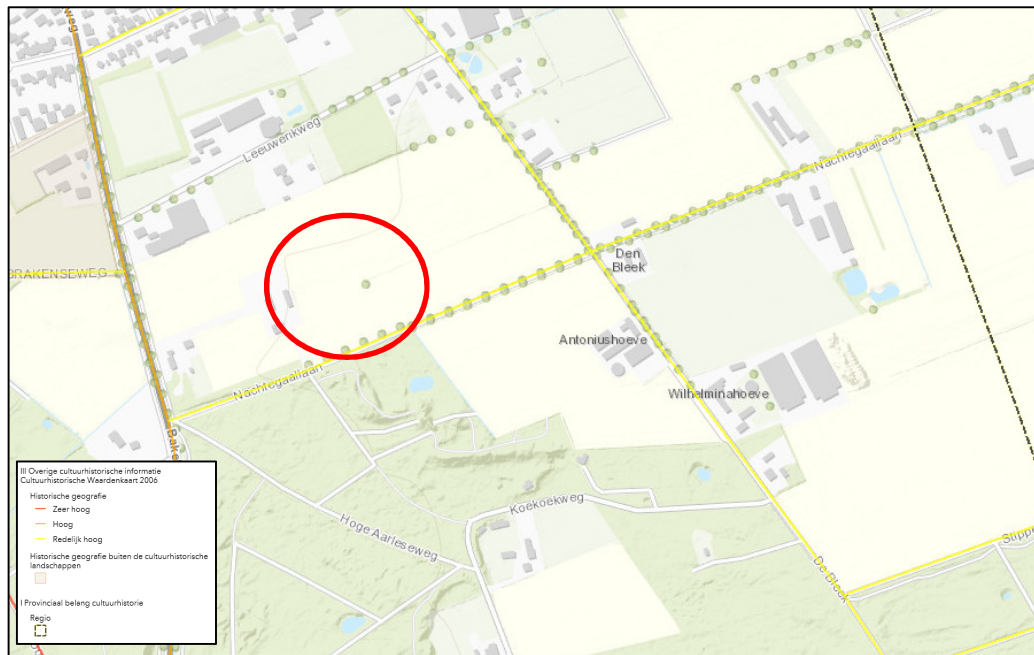
## **4.4 Cultuurhistorie**

### *Toetsingskader*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

### *Beleid provincie*

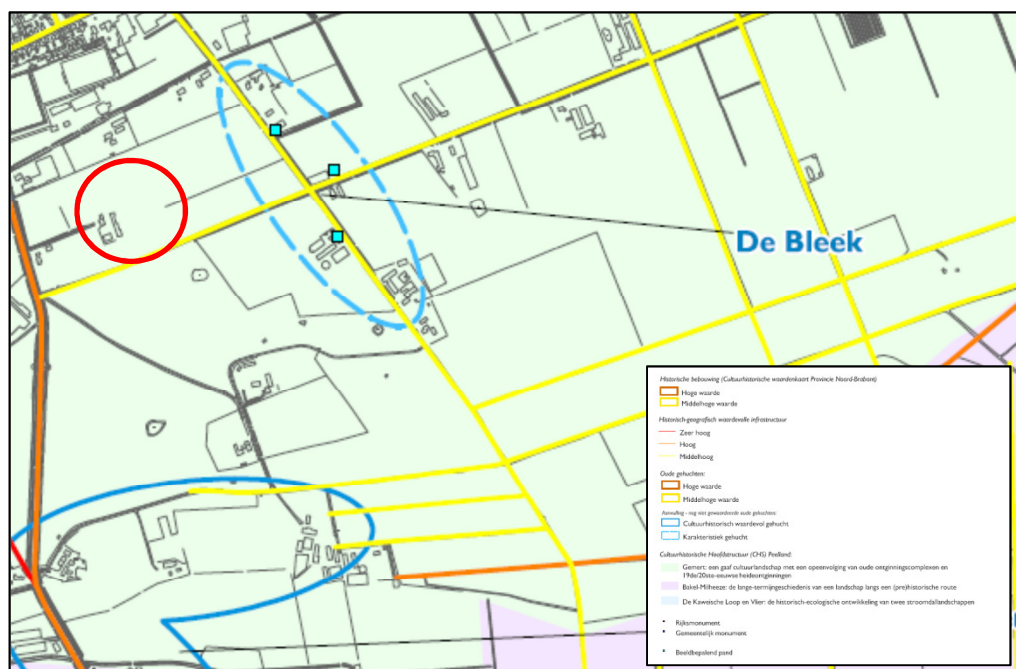
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangegeven.



Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Ter plaatse van de rode cirkel is het plangebied gelegen. Bron: brabant.nl, 2016.

### Beleid gemeente

De gemeente Gemert-Bakel heeft een erfgoedkaart vastgesteld. Daarop worden de cultuurhistorische waarden van de gemeente inzichtelijk gemaakt. Op de kaart 'historische bebouwing' zijn behalve alle rijksmonumenten, gemeentelijke monumenten, beeldbepalende panden en molenbiotopen ook de door de provincie Noord-Brabant gewaardeerde historisch-geografische lijnen, vlakken en historische bebouwing weergegeven.



Uitsnede van de kaart 'historische bebouwing' als onderdeel van het gemeentelijk cultuurhistoriebeleid. Het plangebied wordt geduid met de rode cirkel.

### *Beoordeling*

De provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart en de kaart behorend bij het cultuurhistoriebeleid van de gemeente Gemert-Bakel tonen diverse overeenkomsten. De Bakelseweg is op beide kaarten aangeduid als historische geografie met een hoge waarde. De Nachtegaallaan en De Bleek worden aangeduid als historische geografie van een redelijk hoge waarde. Het plangebied ziet niet toe op wijzigingen die van invloed kunnen zijn op de historisch geografische waarde die aan deze wegen is verbonden. De Cultuurhistorische Waardenkaart toont geen andere cultuurhistorische waarden in of in de directe omgeving van het plangebied. De gemeentelijke beleidskaart toont de ligging van het plangebied binnen de Cultuurhistorische Hoofdstructuur Peelland, waarbij de gronden zijn aangeduid als onderdeel van een gaaf cultuurlandschap met een opeenvolging van oude ontginningscomplexen en 19<sup>e</sup>/20<sup>e</sup>-eeuwse heideontginningen. Het planvoornemen is kleinschalig van aard en kent niet het schaalniveau waarop de cultuurhistorische waarden ontwikkeld, behouden of versterkt kunnen worden ten behoeve van deze aangeduide cultuurhistorische waarde. Deze ligging heeft derhalve geen invloed op het initiatief. Voorliggend plan ziet niet toe op wijzigingen die van invloed zijn op de cultuurhistorische waarden volgend uit de provinciale en gemeentelijke cultuurhistoriekaart.

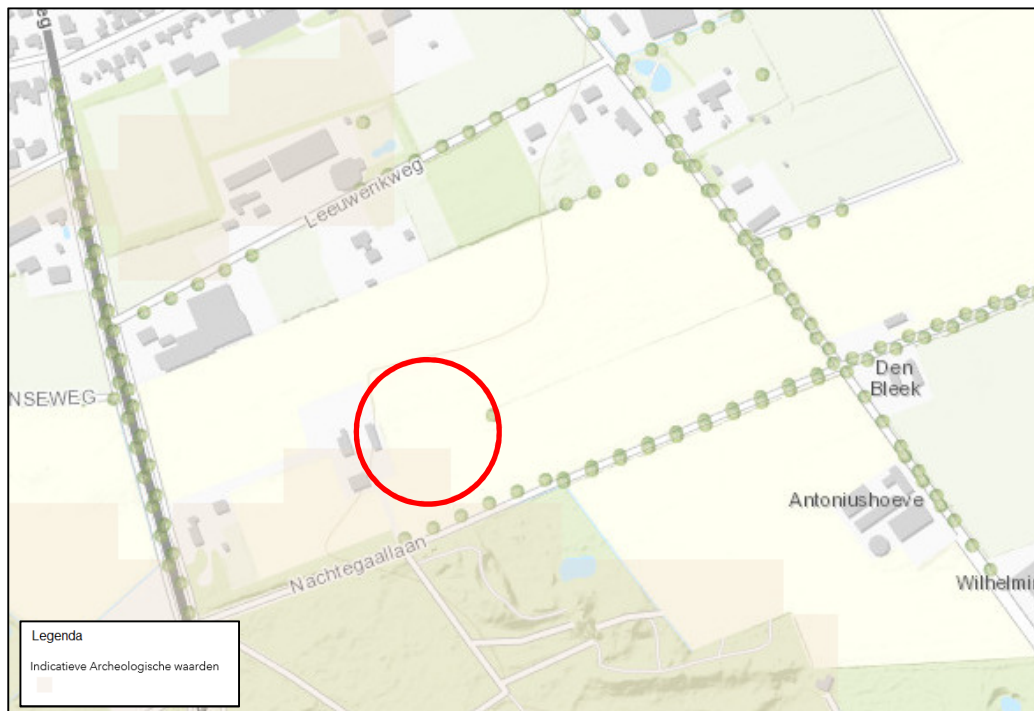
### *Conclusie*

Het aspect cultuurhistorie is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.5 Archeologie**

### *Toetsingskader*

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



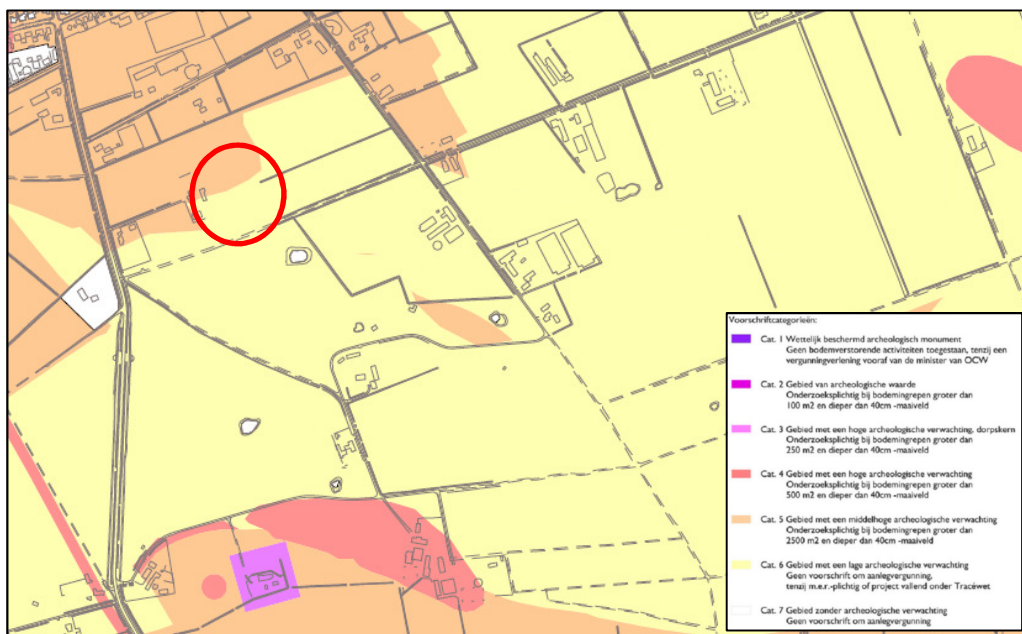
*Uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied wordt geduid met de rode cirkel. Bron: brabant.nl, 2016.*

#### *Beleid provincie*

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende archeologische elementen aangegeven.

#### *Beleid gemeente*

Op 28 januari 2016 heeft de gemeenteraad het beleidsplan Archeologie en de Archeologiebeleidskaart 2015 vastgesteld. Dit beleid en de kaart vervangen na evaluatie het archeologisch beleid en de kaart van 2010. Met het beleidsplan beoogt de gemeente inzicht te geven in de achtergronden van het archeologiebeleid en de gemeentelijke archeologievisie voor de komende jaren te formuleren. Het geeft de lijn aan waarlangs het archeologiebeleid tot stand komt. Leidraad daarbij is dat archeologie een integraal onderdeel vormt bij de afwegingen betreffende de ruimtelijke ordening en daarbij transparant is voor burgers en investeerders. Het nieuwe beleid kent een negental beleidsregels.



Uitsnede van de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel. Binnen de rode cirkel is het plangebied gelegen.

### Beoordeling

Op basis van het vigerend bestemmingsplan en de gemeentelijke beleidskaart is ter plaatse van een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. Dit komt overeen met categorie 5 van de gemeentelijke archeologiebeleidskaart gelegen op het noordelijk deel van het plangebied. De overige gronden hebben een lage archeologische verwachting, waardoor nader onderzoek voor deze gronden niet noodzakelijk is.

Door KSP Archeologie is in maart 2018 archeologisch onderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 4 aan deze toelichting gevoegd. Het onderzoek betreft een bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase.

Op basis van het bureauonderzoek kunnen archeologische resten vanaf de vroege prehistorie verwacht worden. Gezien de onderzoeksresultaten en losse vondstmeldingen vanuit de directe omgeving geldt er een hoge verwachting voor vroege prehistorie, een lage verwachting voor het neolithicum – de (volle) middeleeuwen en een hoge verwachting voor de nieuwe tijd. Tevens is vastgesteld dat het verwachtingsmodel van de gemeentelijke beleidskaart niet geheel correct was/is.

Het verkennende veldonderzoek heeft in nagenoeg het gehele plangebied een bodem aangetoond met een sequentie van bouwvoor op C-horizont bestaande uit dekzand. In één boring is een restant van een podzol aangetroffen en in een andere boring is een restant van een veenlaag met daarboven stuifzand aangetroffen.



Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de bodem binnen het plangebied in het verleden geroerd is, maar ook dat de bodemcondities minder gunstig waren voor bewoning en/of gebruik. Enkel vanaf de nieuwe tijd (wanneer men ingrijpend bodemcondities begint te wijzigen en er ook bebouwing binnen het plangebied verschijnt) komt aan dit beeld verandering.

Gezien de aangetroffen bodemopbouw en de opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting uit het bureauonderzoek, wordt binnen het grootste gedeelte van het plangebied het bijstellen van de archeologische verwachting naar laag voorgesteld. Gave en/of behoudenswaardige vindplaatsen worden daarbinnen immers niet meer verwacht. Enkel in het zuidoostelijke gedeelte van het plangebied blijft de hoge archeologische verwachting staan. Bovenstaande conclusie is door het bevoegd gezag onderkend in het selectiebesluit, zoals tevens opgenomen in bijlage 4. Het plangebied is vrij van archeologische waarden, behoudens de zuidoostelijke gronden. Op deze gronden wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie - 4' opgenomen.

#### *Conclusie*

Het aspect archeologie is geen belemmering voor het initiatief, waarbij wel geldt dat nader onderzoek zal plaatsvinden in de zuidoosthoek voorafgaand aan de aanleg van het bos.

## **4.6 Natuurgebieden**

### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

### *Beoordeling*

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Deurnsche Peel & Mariapeel', welke is gelegen op een afstand van circa 9,3 km. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is sprake van de ontwikkeling van 2 woningen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

### *Conclusie*

Onderhavig initiatief voldoet aan de vereisten van de Wet natuurbescherming.

## **4.7 Flora en fauna**

### *Toetsingskader*

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

### *Beoordeling*

Door De Roever Omgevingsadvies is in december 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van het planvoornemen. Dit onderzoek is opgenomen als bijlage 4 van deze toelichting.

In de huidige situatie is er ter plaatse van het plangebied sprake van agrarische landbouwgrond voor het telen van gewassen. Ten aanzien van het aspect flora kan worden geconcludeerd dat er ter plaatse geen beschermde plantensoorten zijn waargenomen. Van het plan worden dan ook geen negatieve effecten verwacht op de beschermde flora. Voor het aspect fauna kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde vleermuissoorten. Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op overige zoogdieren niet uitgesloten. Ter plaatse van het plangebied zijn sporen gevonden van het wild zwijn. Direct grenzend aan het zuiden van het plangebied is een loofbos gelegen welke geschikt is als leefhabitat. Het verstoren van wilde zwijnen is toegestaan onder artikel 3.10 van de Wet natuurbescherming. Negatieve effecten hoeven dan ook niet verder onderzocht te worden en een ontheffing is niet noodzakelijk. Overige soorten zijn niet waargenomen binnen het plangebied.

Nader onderzoek of een ontheffing soortenbescherming is niet noodzakelijk. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

### *Conclusie*

Het aspect flora en fauna is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## **4.8 Wegverkeerslawaaï**

### *Toetsingskader*

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	<b>Stedelijk</b>	<b>Buitenstedelijk</b>
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals deze voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk; Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

#### *Beoordeling*

De Roever Omgevingsadvies heeft in december 2016 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor het plangebied. In de rapportage behorend bij dit onderzoek, opgenomen als bijlage 5 van deze toelichting, wordt de geluidsbelasting door het wegverkeer in de omgeving van het plangebied beschreven en getoetst aan de wettelijke normen. Het plangebied is gelegen binnen de onderzoekszone van de Bakelseweg (N604), de Leeuwerikweg en de eigen ontsluitingsweg. Het plangebied is niet gelegen in een bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidbelasting vanwege een zoneringsplichtige weg bedraagt 53 dB.

Voor de gezoneerde wegen zijn geluidberekeningen uitgevoerd. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting door alle wegen in de omgeving berekend. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. De geluidsbelasting bedraagt op zijn hoogst 48 dB. Hogere waarden en maatregelen zijn niet nodig, aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Ook is nader onderzoek naar de geluidwering van gevels niet noodzakelijk.

#### *Conclusie*

Wegverkeerslawaai vormt geen knelpunt voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.9 Bedrijven en milieuzonering

### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

### *Beoordeling*

Voor onderhavige locatie is enerzijds geïventariseerd welke bedrijven of inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied voor overlast kunnen zorgen op het planvoornemen en anderzijds of onderhavige ontwikkeling kan leiden tot het beperken van deze bedrijven of inrichtingen in hun bedrijfsvoering. De VNG-handreiking omschrijft twee omgevingstypen: omgevingstype rustige woonwijk/rustig buitengebied én het omgevingstype gemengd gebied. Voorliggend plangebied en de directe omgeving kunnen worden getypeerd als een rustig buitengebied, aangezien in de omgeving de woonfunctie de overhand heeft.

Beschouwd is welke milieuhinderlijke activiteiten, zoals genoemd in de VNG-handreiking, in de omgeving van het plangebied zijn gelegen. Navolgende tabel geeft deze milieuhinderlijke activiteiten weer.

Bedrijf – instelling (benaming cf. VNG-handreiking)	Milieu-categorie	Richtafstand VNG-handreiking	Werkelijke afstand
Jacobs Kunststof spuitgiettechniek, Leeuwerikweg 3, SBI-code 222 kunststofverwerkend bedrijf	4.1	200 meter	91 meter
Cor Segers Groep (opslag, verpakking en transport van kaas), Leeuwerikweg 18, SBI-code 4633	3.1	50 meter	140 meter
Aannemersbedrijf R. v.d. Vossenbergh, Leeuwerikweg 15 SBI-code 41, 42, 43	2	30 meter	70 meter

Enkel ten aanzien van het bedrijf aan de Leeuwerikweg 3 kan gesteld worden dat de richtafstand behorend bij de bedrijfsvoering niet kan worden gehaald. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning welke is afgegeven door Gedeputeerde Staten op 13 mei 2005 met het kenmerk 1053155. De beschikking en de daarbij behorende aanvraag en andere bescheiden, waaronder een akoestisch onderzoek, zijn als uitgangspunt genomen of de betreffende inrichting hinder ondervindt van de in onderhavig wijzigingsplan opgenomen woningen. Hiervoor wordt verwezen naar het akoestisch onderzoek dat reeds is uitgevoerd ten behoeve van het moederplan

Zowel in de voorschriften bij de beschikking als het akoestisch onderzoek zijn normen opgenomen op 50 meter van de inrichtingsgrens. Voor het immissiepunt 13 uit het onderzoek geldt dat deze in lijn met één van de bestemde woningen en daardoor als referentiepunt dient. Op dit immissiepunt is alleen een norm vastgesteld voor de dagperiode van 46 dB(A). Daarnaast mag er nog incidenteel (max. 12 keer per jaar) in de avond een belasting plaatsvinden in de avondperiode van 44 dB(A) op het genoemde punt.

Het dichtstbijzijnde bestemmingsvlak voor een woning ligt op 80 meter van de inrichtingsgrens. De gevel van de dichtstbijzijnde woning kan dus niet dichterbij komen dan 80 meter van de inrichtingsgrens. Hieruit kan de conclusie worden getrokken dat op de gevel van de nieuwe woning de belasting gelijk is of lager is dan de gestelde norm van 45 dB(A). Bovendien liggen de reeds vergunde kavels ten zuiden van onderhavig plangebied dichterbij de Leeuwerikweg 3 dan de toe te voegen woningen in het plangebied voor dit bestemmingsplan. Dit betekent dus dat er woningen dichterbij de bedrijfsvoering zijn gelegen, die beperkender zijn voor het bedrijf dan de drie bouwtitels uit onderhavig project.

Het bedrijf aan de Leeuwerikweg 3 zal niet in zijn rechten aangetast worden door het toevoegen van de bestemming 'Wonen'. Daarmee vormt het aspect bedrijven en milieuzonering voor onderhavige locatie geen belemmering.

#### *Conclusie*

Het aspect bedrijven en milieuzonering is geen belemmering voor onderhavig initiatief.

## **4.10 Geurhinder**

### *Wettelijk toetsingskader*

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden ( $Ou_E/m^3$ ). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

### *Beleid gemeente Gemert-Bakel*

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  $5 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ . 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 het gebied 'extensiversingsgebied' geldt een norm  $0-13 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$  (goed) of  $14-20 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$  (voldoende).

#### *Beoordeling*

Onderhavig plangebied is, conform kaartmateriaal van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant d.d. 12 juni 2014, gelegen in een gebied met een feitelijke achtergrondbelasting van respectievelijk  $0-3 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$  en  $3-7 \text{ Ou}_E/\text{m}^3$ . In het kader van de bepaling of ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan dit positief worden bevestigd (categorie goed). Ten aanzien van de ontwikkelingen van de woningen er geen belemmering vanuit het aspect geur.

#### *Conclusie*

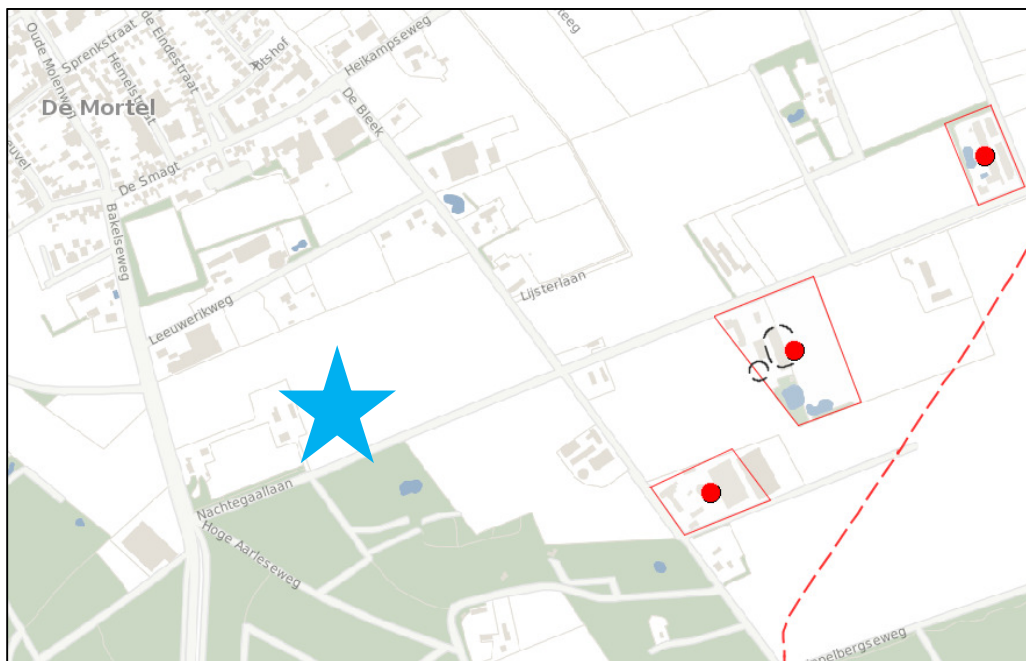
Het aspect geur belemmert de planvorming niet.

## **4.11 Externe veiligheid**

### *4.11.1 Inrichtingen en externe veiligheid*

#### *Toetsingskader*

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen en daarmee externe veiligheid te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.



*Uitsnede van de risicokaart. Ter plaatse van de blauwe ster is het plangebied gelegen.  
Bron: nederland.risicokaart.nl, 2016.*

#### **Beoordeling**

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. In de omgeving van het plan zijn meerdere inrichtingen op de risicokaart vermeld. De meest dichtbij gelegen inrichting ligt op een afstand van circa 480 meter aan De Bleek 32. De hoofdactiviteit van de inrichting betreft het fokken en houden van varkens. De milieuvergunning behorend bij de inrichting heeft betrekking op de opslag van propaan in een bovengrondse propaantank. De veiligheidsafstand die volgens het rapport behorend tot de inrichting dient te worden aangehouden is 15 meter. Het invloedsgebied bedraagt circa 235 meter. Het plangebied ligt op ruime afstand van de inrichting, waardoor geen belemmeringen aanwezig zijn voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de Nachtegaallaan 29 is een inrichting aanwezig waarvan de hoofactiviteit de groothandel in bestrijdingsmiddelen en kunstmeststoffen bedraagt. Binnen deze inrichting vindt opslag van gevaarlijke stoffen plaats, waarvoor een risicoafstand geldt van 20 meter. Daarnaast is een propaaninstallatie aanwezig binnen deze inrichting. Hiervoor dient een risicoafstand aangehouden te worden van 15 meter. Het invloedsgebied bedraagt circa 235 meter. Het plangebied is op zeer ruime afstand van deze inrichting gelegen, namelijk op een afstand van circa 650 meter, waardoor de inrichting geen gevolgen zal hebben voor het initiatief.

Overige inrichtingen zijn op zodanige afstand van het plangebied gelegen dat een nadere beschouwing niet noodzakelijk is.

#### **Conclusie**

Het aspect inrichtingen en externe veiligheid is geen belemmering voor het planvoornemen.



#### 4.11.2 Transport en externe veiligheid

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van de Regeling basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan  $10^{-6}$  per jaar.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen die van invloed kunnen zijn op onderhavig initiatief.

##### *Conclusie*

Het aspect transport en externe veiligheid is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

#### 4.11.3 Buisleidingen en externe veiligheid

##### *Toetsingskader*

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR  $10^{-6}$  risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de  $10^{-6}$  contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

##### *Beoordeling*

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Op een afstand van circa 750 meter is een aardgasleiding gelegen van de Gasunie Transport Services B.V.: A-585, uitw. diameter 1067 mm, druk 66,2 bar. Het invloedsgebied (1%-letaliteitsgrens) van de leiding bedraagt 490 meter. Het planvoornemen ligt op zodanige afstand dat deze buisleiding niet van invloed is op het planvoornemen.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het planvoornemen.

#### *Conclusie*

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid is niet van invloed op het planvoornemen.

### **4.12 Luchtkwaliteit**

#### *Toetsingskader*

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM10), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt de ontwikkeling van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg.

#### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van 2 woningen. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

### **4.13 Kabels en leidingen**

#### *Toetsingskader*

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer<sup>1</sup>.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

<sup>2</sup> Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

### *Beoordeling*

In de directe omgeving van het plangebied zijn, na uitvoering van een KLIC-melding, geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen die van invloed zijn op het planvoornemen.

### *Conclusie*

Het aspect kabels en leidingen is geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

## **4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling**

### *Toetsingskader*

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

### *Beoordeling*

In het plangebied wordt de ontwikkeling van 2 woningen mogelijk gemaakt op basis van een wijzigingsbevoegdheid uit het vigerend bestemmingsplan. Dit betreft geen

activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, onder categorie D 11.2, namelijk de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-procedure noodzakelijk als het plan een kader biedt voor een activiteit met een oppervlakte van 100 hectare of meer, de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of een bedrijfsvloeroppervlakte heeft van 200.000 m<sup>2</sup> of meer. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

#### *Conclusie*

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Natuurbeschermingswet 1998 of de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.



## 5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het wijzigingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

### 5.2 Opbouw van de regels

Het wijzigingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Voor de regels is het vigerend planologisch regime één op één overgenomen in dit wijzigingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de voorgenomen ontwikkeling. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

### 5.3 Regels

#### 5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

##### *Artikel 1 Begrippen*

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

#### *Artikel 2 Wijze van meten*

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

#### *5.3.2 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels*

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

#### *Artikel 3 Bos*

De gronden die bestemd zijn als 'Bos' zijn bedoeld om maximaal 1,5 hectare nieuw bos aan te planten. Bovendien wordt met de aanplant van bos voorzien in de landschappelijke inpassing van deze locatie. Uiteraard is bebouwing hier uitgesloten.

#### *Artikel 4 Wonen*

De bestemming 'Wonen' is opgenomen voor de te realiseren woningen en de daarbij behorende woonpercelen. Het aantal nieuw te bouwen woningen is vastgesteld op 3. De woningen mogen enkel worden gebouwd binnen en conform de opgenomen bouwaanduiding 'vrijstaand'. Andere gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Het gaat daarbij in hoofdzaak om aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen. Er is een ruime maat van maximaal 120 m<sup>2</sup> aangehouden vanwege de ligging in het buitengebied. Vanwege de beoogde verschijningsvorm is gekozen voor 3,5 meter goothoogte en 10 meter bouwhoogte voor de woningen en 3 meter respectievelijk 7 meter voor de goot- respectievelijk bouwhoogte van bijgebouwen. Daarnaast gelden de gebruikelijke bouw- en gebruiksregels.

#### *Artikel 5 Waarde – Archeologie - 4*

Voor een deel van het plangebied is op grond van archeologisch onderzoek een hoge archeologische waarde aanwezig. Deze waarde is met onderhavige dubbelbestemming beschermd totdat nader onderzoek heeft plaatsgevonden.



### 5.3.3 Hoofdstuk 3 Algemene regels

#### *Artikel 6 Anti-dubbelregel*

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

#### *Artikel 7 Algemene bouwregels*

Kleine afwijkingen van het plan inzake bouwen worden hier tot op zekere hoogte gelegaliseerd. Verder wordt nog eens gemeld dat, ongeacht het bepaalde van het plan, vergunningsvrije bouwwerken als bedoeld in de woningwet zijn toegestaan.

#### *Artikel 8 Algemene afwijkingsregels*

In dit artikel worden een aantal zaken genoemd waarbij B&W bevoegd zijn om een omgevingsvergunning te verlenen van het plan.

#### *Artikel 9 Algemene wijzigingsregels*

Dit artikel geeft aan dat B&W bevoegd zijn om binnen bepaalde bandbreedtes (de grenzen van) het plan te wijzigen.

#### *Artikel 10 Algemene procedureregels*

Dit artikel geeft de procedures die gevolgd moeten worden bij de toepassing van de afwijkingsbevoegdheid van B&W en het verlenen van een omgevingsvergunning.

### 5.3.4 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

#### *Artikel 11 Overgangsrecht*

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

#### *Artikel 12 Slotregel*

De slotregel geeft aan hoe de regels dienen te worden aangehaald.



## **6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **6.1 Inleiding**

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het wijzigingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

### **6.2 Toepassing Grondexploitiewet**

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

### **6.3 Economische uitvoerbaarheid**

Ten aanzien van het onderhavige plan is het verhaal van de kosten gedekt uit de gemeentelijke exploitatie. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Gemert-Bakel. De financiële uitvoerbaarheid is daarmee gegarandeerd.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Vooroverleg**

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

#### *Reactie provincie*

De provincie heeft per brief d.d. 27 november 2017 laten weten dat de provinciale belangen goed zijn geborgd. Het plan geeft geen aanleiding tot het maken van opmerkingen. De reactie van de provincie is als bijlage 6 aan deze toelichting gevoegd.

#### *Reactie Waterschap Aa en Maas*

Het waterschap heeft per mail d.d. 8 november 2017 aangegeven dat de belangen van het waterschap goed zijn verwerkt. Een positief wateradvies is daarmee afgegeven. De reactie van het waterschap is als bijlage 6 aan deze toelichting gevoegd.

### **7.2 Zienswijzen**

PM



Bijlage 1.  
Landschappelijk  
inpassingsplan





Bijlage 2.  
Toetsingsformulier  
Ruimte voor Ruimte



Bijlage 3.  
Verkennend  
bodemonderzoek



Bijlage 4.  
Archeologisch  
onderzoek met  
selectiebesluit



Bijlage 5.  
Quicksan flora en fauna





Bijlage 6.  
Akoestisch onderzoek  
wegverkeerslawaaï



Bijlage 7.  
Overlegreacties ex artikel  
3.1.1 Bro

