

Bijlage 44.1

Raadsbesluit

Bijlage bij agendanummer: 10
Zaaknr. 26336-2017

Onderwerp: Verzoek gewijzigde redactie persoonsgebonden overgangsrecht Peeldijk 12a in Milheeze

De raad van de gemeente Gemeert-Bakel,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 9 januari 2018;

gelet op de Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening;

Besluit

1. medewerking te verlenen voor de periode van tien jaar aan een persoonsgebonden overgangsrecht ten behoeve van het vernieuwde, aanwezige chalet en voor de bewoning van het vernieuwde, aanwezige chalet op het perceel Peeldijk 12a;
2. dit persoonsgebonden overgangsrecht ten behoeve van het vernieuwde, aanwezige chalet en voor de de bewoning van het vernieuwde, aanwezige chalet op te nemen in het bestemmingsplan "Gemeert-Bakel Buitengebied 2017"
3. Daartoe de volgende planregel in het bestemmingsplan Gemeert-Bakel Buitengebied 2017 op te nemen:


"Persoonsgebonden overgangsrecht

1. *Voor het perceel Peeldijk 12a, mag het gebruik als woning van het op het perceel aanwezige chalet gedurende tien jaar worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon/personen die op het moment van ter visie leggen aan het ontwerp van dit bestemmingsplan in dit chalet woonachtig waren en volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Gemeert-Bakel als hoofdbewoner en zijn of haar partner op dit adres staan ingeschreven, waarbij renovatie- en onderhoudswerkzaamheden zijn toegestaan."*
4. Dat na een periode van tien jaar (of zoveel eerder als de huidige bewoners hetzij verhuisd of overleden zijn) er een afbraakplicht geldt van het chalet, door en op kosten van huidige bewoners, dan wel hun erfgenamen;
5. Dat de huidige bewoners de gemeente Gemeert-Bakel vrijwaren voor eventueel uit het bovenstaande voortvloeiende mogelijke planschade, door middel van het sluiten en tekenen van een planschade overeenkomst;


Aldus vastgesteld in de openbare vergadering 15 maart 2018.

de raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,



P.G.J.M. van Boxtel



Ing. M.S. van Veen

	Raadsbesluiten - Raadsvergadering 15 maart 2018 E-suite Nr. 4609-2018	RB Verordening Zienswijze
7.	Raadsbesluit Voorbereidingskrediet project zwembad	
8a	Raadsbesluit BP paraplubestemmingsplan parkeren analoog	
8b	Raadsbesluit BP paraplubestemmingsplan parkeren digitaal	
10	Raadsbesluit peeldijk 12a	
11	Raadsbesluit BP Pastoor Attendorenstraat	
12.	Raadsbesluit BP Stedelijke gebieden, okt 2017	
13	Raadsbesluit BP Stedelijke gebieden, Auerschootseweg 36 Bakel	
14.1	Raadsbesluit 1 Bomenverordening voorstel	
14.2	Raadsbesluit 2 Bomenverordening	
14.3	Raadsbesluit 3 Bomenverordening Bijdrageregeling	
14.4	Raadsbesluit 4 Bomenverordening Wijziging begroting	
15	Raadsbesluit Blink evaluatie 2017 en continuering deelname in Blink	
16	Raadsbesluit Kadernota 2019 en begrotingswijziging 2018 GGD	
16	Zienswijze	
	Besluitenlijst 1 februari 2018	

Totaal aantal te tekenen: 15 stukken



BEDRIJFSONTWIKKELING MET DAADKRACHT

Ruimtelijke onderbouwing
"Peeldijk 12a, Milheeze"

Gemeente Gemert-Bakel

PROJECTGEGEVENS

Plan

Naam plan : "Peeldijk 12a, Milheeze"

IMRO-IDN :

...

Datum : 5 oktober 2017

Locatie

Kadastrale gemeente : Bakel en Milheeze

Sectie : S

Nummer(s) : 774

Colofon rapportage

Opgesteld door : C. Kalb

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	1
1.1 AANLEIDING EN DOEL	1
1.2 LIGGING	1
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4 OPZET VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING.....	4
2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT	5
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	5
2.2 PROJECTOMSCHRIJVING	6
3. BELEIDSKADER	7
3.1 RIJKSBELEID	7
3.2 PROVINCIAAL BELEID	7
3.3 GEMEENTELIJK BELEID	9
4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN.....	11
4.1 LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	11
4.2 FLORA EN FAUNA.....	11
4.3 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE.....	11
4.4 VERKEER EN PARKEREN.....	13
4.5 KABELS EN LEIDINGEN.....	14
4.6 BODEM.....	14
4.8 WATER.....	14
4.9 GELUID	14
4.10 LUCHTKWALITEIT.....	15
4.11 GEURHINDER	16
4.12 EXTERNE VEILIGHEID	17
4.13 RADARVERSTORINGSGBIED EN LUCHTVAARTVERKEERZONE	17
5. UITVOERBAARHEID.....	19
5.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
5.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	19
5.3 CONCLUSIE.....	19

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op het adres Peeldijk 12a in Milheeze staat reeds twintig jaar een chalet, waarvan het gebruik als woning met een persoonsgebonden overgangsrecht in het huidige bestemmingsplan mogelijk is gemaakt. Dit geldt abusievelijk niet voor de bebouwing, zodat de huidige situatie formeel strijdig is met het bestemmingsplan. Met deze notitie wordt beoogd een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren voor het opheffen van de strijdigheid, zodat het chalet en de bewoning ervan door de huidige bewoners planologisch is geregeld.

1.2 Ligging

De locatie is gelegen aan de oostzijde van de kern Milheeze, aan de Peeldijk in het buitengebied. Kadastrale aanduiding is gemeente Bakel en Milheeze, sectie S nummer 774.



Figuur 1.1 Locatie plangebied

Op het terrein zijn een aantal schuren voor opslag aanwezig, alsmede een kantoor met kantine.

Op onderstaande luchtfoto is het chalet met een rode cirkel aangegeven.



Figuur 1.2 Luchtfoto

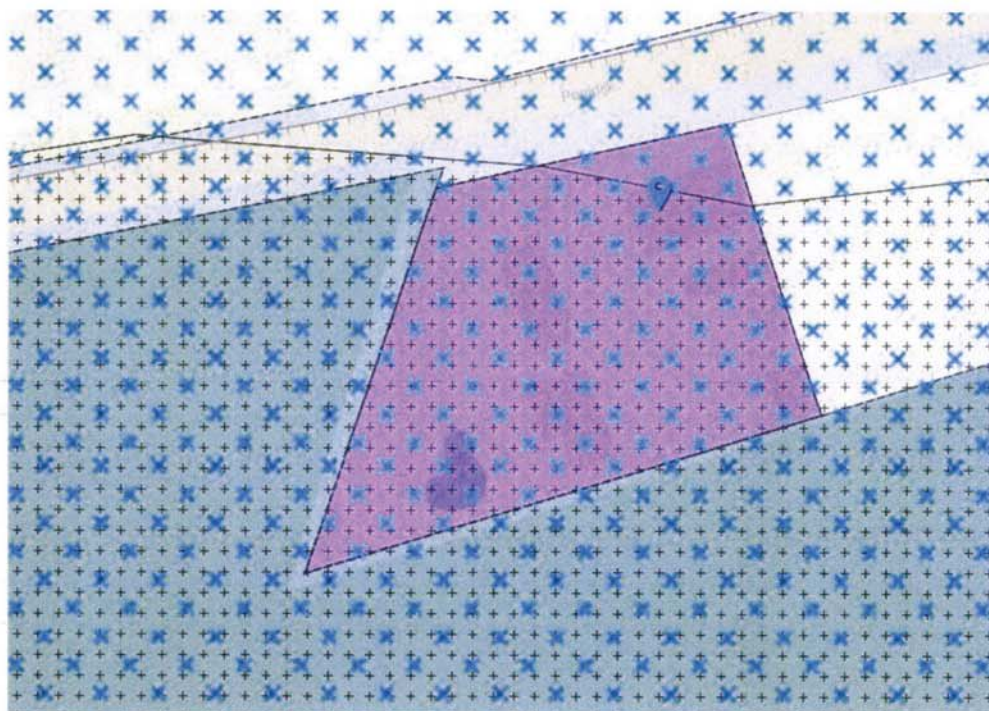
Hieronder een foto van de locatie, genomen vanaf de Peeldijk. Het chalet staat achter het bedrijfsgebouw.



Figuur 1.3 Foto huidige situatie Peeldijk 12a

1.3 Vigerend bestemmingsplan

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Gemert-Bakel heeft de locatie de bestemming 'Bedrijf', functieaanduiding opslag. Per bestemmingsvlak mag één bedrijfswoning aanwezig zijn voor zover reeds bestaand met bijbehorende bijbouwen. Er is geen bedrijfswoning aanwezig.



Figuur 1.4 Verbeelding huidig bestemmingsplan

In artikel 32 van het bestemmingsplan is een persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen, specifiek voor deze locatie:

Voor het perceel Peeldijk 12a, mag het gebruik als woning van het op het perceel aanwezige chalet worden voortgezet en wel uitsluitend door de persoon/ personen die op het moment van ter visie leggen van het ontwerp van dit bestemmingsplan in dit chalet woonachtig waren en volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Gemert- Bakel als hoofdbewoner en zijn of haar partner op dit adres staan ingeschreven.

De gemeenteraad heeft met deze bepaling beoogd om voor dit specifieke geval een regeling te treffen die het de huidige bewoners van het chalet mogelijk maakt om er te blijven wonen totdat dit niet meer mogelijk of wenselijk is. Omissie in de regeling is dat dit persoonsgebonden overgangsrecht niet geldt voor de bebouwing. Bewonen van het chalet is echter alleen mogelijk als het op het perceel aanwezig is. Om recht te doen aan de intentie van de gemeenteraad is een herziening van het bestemmingsplan nodig op dit punt.

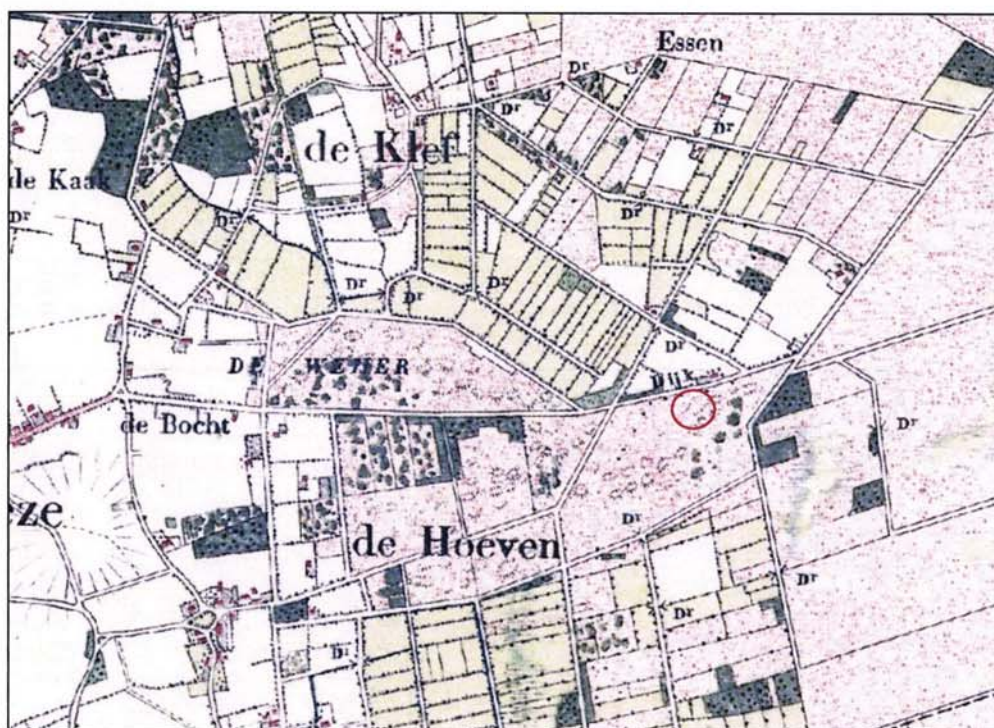
1.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Na deze inleiding betreft Hoofdstuk 2 een omschrijving van het project en de daarbij behorende voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft het beleidskader weer. Hierin wordt het beleid en de daarbij behorende procedures/ wet- en regelgeving behandeld. Hoofdstuk 4 geeft een beoordeling van het project. Hierin worden de planologische en milieuhygiënische aspecten behandeld. In hoofdstuk 5 komt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan aan bod.

2. OMSCHRIJVING VAN HET PROJECT

2.1 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen aan de rand van de Peel, van oudsher een uitgestrekt veen- en moerasgebied. Het landschap was lange tijd kleinschalig opgezet, met afwisselend akkerpercelen, bos en heide.

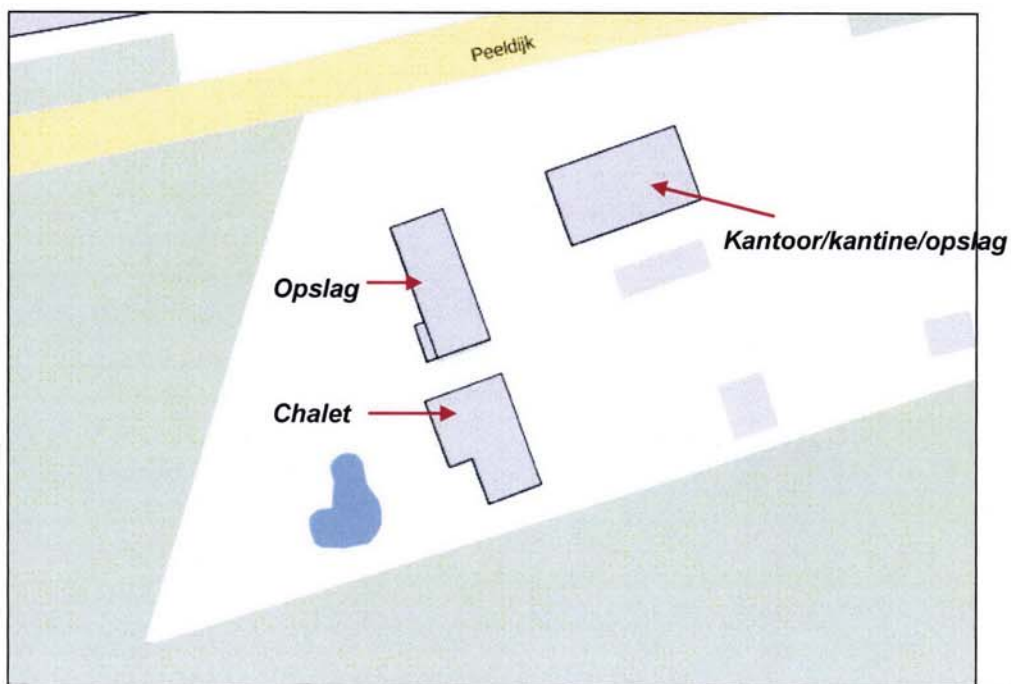


Figuur 2.1. Uitsnede historische kaart 1900

In de loop der tijd is aan de zuidkant van de locatie bos aangeplant en zijn in de omgeving diverse agrarische bedrijven gevestigd. De planlocatie maakte voorheen onderdeel uit van een agrarisch bedrijf, samen met de locatie aan de overkant, inmiddels een nertsenhouderij.

Planlocatie

Op het perceel zijn 3 gebouwen geregistreerd in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen, waarvan het chalet er een is. Ook is een voormalige agrarische stal en een bedrijfsgebouw van recenter datum aanwezig, waarin ook kantoor en kantine een plek hebben.



Figuur 2.2 Situatie planlocatie. Omlijnd zijn de BAG-geregistreerde panden

2.2 Projectomschrijving

De huidige bewoners bewonen het chalet momenteel op grond van het persoonsgebonden overgangsrecht. Die situatie verandert niet en ook wordt geen bebouwing toegevoegd.

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk worden het geldende beleid en de relevante regelgeving beschreven die betrekking hebben op onderhavig plan.

3.1 Rijksbeleid

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

Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen.

Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed. Deze aspecten zullen in de volgende hoofdstukken van deze ruimtelijke onderbouwing aan de orde komen.

Er zijn geen onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang bij deze ontwikkeling betrokken.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het SVIR is de duurzame verstedelijking. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'stappen' welke doorlopen moeten worden.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het betreft in dit geval een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van een ter plaatse al aanwezig chalet. Afweging volgens de ladder voor duurzame verstedelijking is niet nodig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening, Noord-Brabant

De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Deze Structuurvisie is in werking getreden per 19 maart 2014. De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte aan bieden, Maar wel met aandacht voor een versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn

in vier ruimtelijke structuren geordend; De groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied'. Dit gebied ligt buiten de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruiksruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies. In het 'landelijk gebied' wil de provincie het volgende bereiken:

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

Onderhavig plan is in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014. Het doet geen afbreuk aan de waarden van het landelijk gebied en overigens wordt de situatie op termijn weer opgeheven omdat het een persoonsgebonden recht betreft.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

In de Verordening ruimte vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. Op dit moment geldt de Verordening Ruimte 2014, waarvan op 7 juli 2017 een geactualiseerde versie is vastgesteld. De projectlocatie is gelegen binnen de structuur "Gemengd landelijk gebied" (geel op onderstaande kaart).



Figuur 3.1. Uitsnede kaart bij Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte stelt wel regels voor nieuwbouw van woningen in het gemengd landelijk gebied (dit is uitgesloten, tenzij het voldoet aan de regeling Ruimte-voor-Ruimte), maar daarvan is hier geen sprake. De Verordening stelt geen regels voor deze specifieke en in Gemert-Bakel unieke planregel waarin een persoonsgebonden overgangsrecht wordt vastgelegd. Aangezien de situatie daarmee ook eindig is (zodra de huidige bewoners overlijden of verhuizen) en geen sprake is van een definitieve ruimtelijke ontwikkeling, is toetsing aan de Verordening niet nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Gemert-Bakel

In de Structuurvisie + 2011-2020 zijn samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering als sleutelwoorden benoemd. Samenwerking omvat de samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid is de stedelijke invloed van belang. Ten aanzien van concentratie is het idee dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel duurzaam is of op termijn duurzaam wordt. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.

Op de verbeelding bij de Structuurvisie valt de locatie binnen de aanduiding 'gemengde functies buitengebied' (lichtgroen op de onderstaande kaart). Er zijn geen specifieke richtinggevende kaders meegegeven als gevolg van deze aanduiding.



Figuur 3.2 Uitsnede verbeelding Structuurvisie

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied geeft geen beleidsuitgangspunten hoe om te gaan met dit persoonsgebonden overgangsrecht, omdat het zo specifiek is voor deze locatie. De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het geldende bestemmingsplan beoogd om bewoning van het chalet mogelijk te maken tot het moment dat de huidige bewoners overlijden of verhuizen. Daarom is het overgangsrecht, voorzien op het gebruik, in de planregels opgenomen. Gebruik van het chalet is echter alleen mogelijk als het er staat, zodat een overgangsrecht voor de bebouwing uitvoering geeft aan de intentie van de gemeenteraad destijds.

3.3.3 Handreiking kwaliteitsverbetering landschap Gemert-Bakel

Ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied dienen doorgaans gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

De gemeente Gemert-Bakel heeft er voor gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel uit te laten zijn van het bestemmingsplan. Hiertoe heeft zij de 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld, waarin categorieën van gevallen zijn aangegeven, afhankelijk van de impact op het landschap.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen nadere eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

De beoogde situatie is eindig en wordt opgeheven zodra de huidige bewoners overlijden of verhuizen. De impact op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap is op termijn daarom ook nihil. Een goede landschappelijke inpassing is derhalve voldoende. Het chalet staat achterop het terrein, niet (goed) zichtbaar vanaf de openbare weg. Er is een poel/vijver aangelegd en er zijn enkele grote bomen aanwezig. De locatie is voldoende landschappelijk ingepast.

3.3.4 Conclusie

Onderhavig plan past binnen het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERBAARHEIDSASPECTEN

4.1 Landschappelijke inpassing

De beoogde situatie is eindig en wordt opgeheven zodra de huidige bewoners overlijden of verhuizen. De impact op de ruimtelijke kwaliteit van het landschap is op termijn daarom ook nihil. Een goede landschappelijke inpassing is derhalve voldoende. Het chalet staat achterop het terrein, niet (goed) zichtbaar vanaf de openbare weg. Er is een poel/vijver aangelegd en er zijn enkele grote bomen aanwezig. De locatie is voldoende landschappelijk ingepast.

4.2 Flora en fauna

Het betreft een bestaand aanwezig chalet, waarvoor een persoonsgebonden overgangsrecht voor het gebruik aanwezig is. Onderhavige planontwikkeling beoogt dit overgangsrecht ook van toepassing te verklaren op de aanwezige bebouwing. Het leidt niet tot aantasting van soorten dieren of planten.

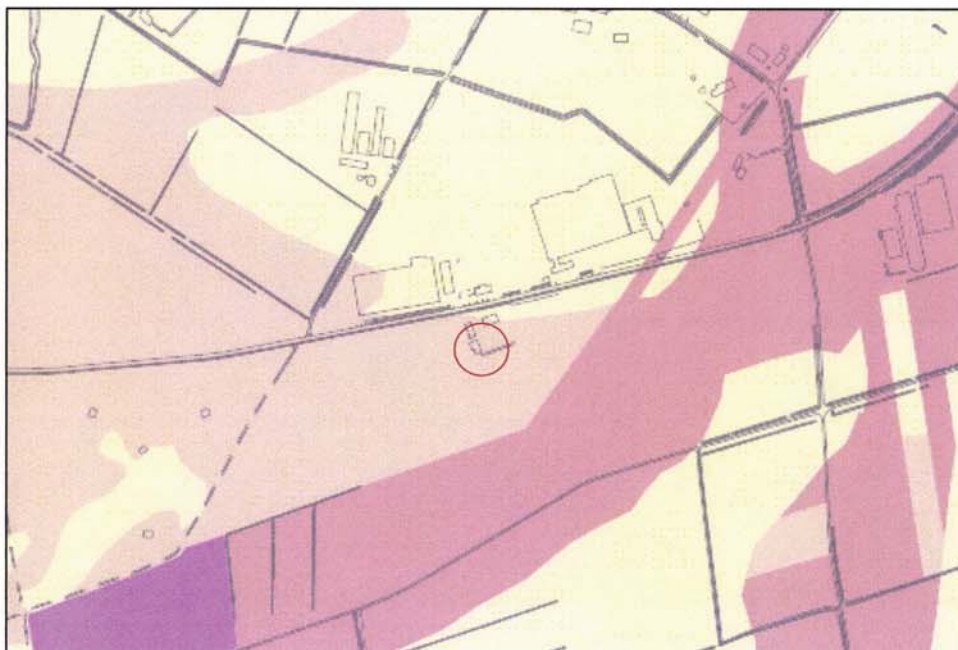
Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Bij de aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, zal bekeken worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan. Op basis van de archeologische beleidsadvieskaart worden aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Voor elk van deze eenheden gelden verschillende kenmerken met betrekking tot de verwachte of vastgestelde archeologische waarden. Hoe hoger de archeologische verwachting, des te groter is de kans dat deze bij bodemingrepen aangetroffen worden.



Figuur 4.1 Uitsnede Archeologische beleidskaart

Peeldijk 12a ligt in een gebied dat is aangeduid als categorie 5: In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Deze maatvoering wordt bij lange na niet overschreden, zodat archeologisch onderzoek niet vereist is.

4.3.2 Cultuurhistorie

Het plan doet geen afbreuk aan aanwezige cultuurhistorische waarden. De historische wegenstructuur wordt niet aangetast door het persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning van dit chalet. Er is ook geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig die gesloopt of aangetast wordt of waardevolle cultuurhistorische landschapselementen die teniet worden gedaan. Uit onderstaande uitsnede van de Erfgoedkaart Gemert-Bakel is op te maken dat in het gebied zandwelvingen (stuifduinen) van oudsher voorkomen. Dit voornemen heeft hier geen invloed op.



Figuur 4.2 Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

In de notitie 'Gemeente Gemert-Bakel, de oude akkers (mei 2016)' wordt een omschrijving gegeven van de waarde van de diverse oude akkers in de gemeente. De planlocatie is niet gelegen op een oude akker en deze notitie is daarom ook niet van toepassing.

Conclusie

Op het vlak van archeologie en cultuurhistorie zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van het plangebied gebeurt via 1 inrit, de huidige inrit aan de Peeldijk 12a. Het betreft een brede bedrijfsinrit, geschikt voor het inrijden met bedrijfsverkeer. De verkeerskundige situatie verandert dus niet.

Parkeren

Voor (nieuwe) bouwinitiatieven binnen de gemeente Gemert-Bakel geldt conform de in juni 2017 vastgesteld Nota Parkeernormen dat parkeren op eigen terrein dient plaats te vinden. Hier is in ruime mate gelegenheid voor. De huidige bewoners parkeren ook al op het eigen terrein.

Conclusie

Op het vlak van verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Kabels en leidingen

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Bovendien wordt de grond niet geroerd als gevolg van deze ontwikkeling. Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering voor het aspect kabels en leidingen.

4.6 Bodem

Als gevolg van dit voornemen wordt de bodem niet geroerd, zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

Conclusie

Op dit punt is er geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8 Water

De waterbeheerder voor het plangebied is het Waterschap Aa en Maas. Het waterschap hanteert voor in haar beleid het principe "hergebruik-infiltratie-buffering en afvoer". Vasthouden (en hergebruik) wil zeggen zoveel mogelijk water binnen het gebied houden door zoveel mogelijk hemelwater te hergebruiken, oppervlaktewater te creëren of door bijvoorbeeld platte daken te gebruiken. Bergen wil zeggen water tijdelijk op het terrein houden, bijvoorbeeld door infiltratie in de bodem of oppervlaktewater. Afvoeren is de laatste optie. Afvoeren kan naar oppervlaktewater of (hemelwater)riolering.

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast. Uitgangspunt is dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied, ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is.

In dit specifieke geval is sprake van een eindige situatie, zodat niet voorzien hoeft te worden in een definitieve voorziening. Het hemelwater dat op het chalet valt zal hetzij direct ernaast op de grond vallen of geleid worden naar de aanwezige poel, alwaar het kan infiltreren in de bodem. Er is meer dan voldoende ruimte voor de opvang van het hemelwater en er is tot nu toe op dit punt ook geen probleem geweest.

Als de huidige bewoners zijn vertrokken en het chalet wordt geamoveerd, zal de situatie verder niet veranderen.

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.9 Geluid

In het kader van geluid is de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. Doel van deze wet is het

terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van een toename van geluidhinder in de toekomst. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet getoetst worden of het voorgenomen realiseren van geluidsgevoelige bestemmingen voldoet aan de eisen van de Wet geluidhinder.

In dit geval is geen sprake van het realiseren van geluidgevoelige bestemmingen. In het huidige bestemmingsplan bestaat ter plaatse een persoonsgebonden overgangsrecht voor bewoning. Daarmee kan onderbouwd worden dat sprake is van een bestaande bewoningssituatie, die met onderhavig voornemen niet wijzigt als het gaat om geluidhinder. Er worden geen nieuwe geurige objecten gerealiseerd middels dit bestemmingsplan.

Ke-contour De Peel

De geluidscontour voor het luchtvaartverkeer van vliegbasis De Peel (Ke contour) strekt zich uit tot over het plangebied. Op de verbeelding is hiervoor de aanduiding 'geluidzone – ke-zonering' opgenomen. Dit betekent dat ter plaatse van deze aanduiding geen nieuwe geluidsgevoelige functies worden gerealiseerd. In het voorgaande is al beargumenteerd waarom in dit geval geen sprake is van een nieuwe geluidsgevoelige functies.

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam "Wet luchtkwaliteit". Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder 20 vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 'luchtkwaliteitseisen' opgenomen. Het Besluit 'niet in betekenende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekenende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 1%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekenende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig. In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 1%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Het betreft hier 1 chalet, wat in principe in dit geval gelijkgeschakeld kan worden aan 1 woning. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Achtergrondwaarden

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden bezien of de luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg is om een goed woon- en leefmilieu te kunnen waarborgen. Volgens de kaarten van het Luchtmeetnet is de concentratie PM10 ter plaatse circa 15-20 mg/m³ (Goed) en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 20-25 mg/m³ (Goed). In de Wet milieubeheer is de

jaargemiddelde grenswaarde voor PM10 40 mg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 mg/m³. Het opleggen van een persoonsgebonden overgangsrecht op het chalet levert geen effecten op voor de luchtkwaliteit. Verdere toetsing ter plaatse behoeft derhalve niet plaats te vinden.

Conclusie

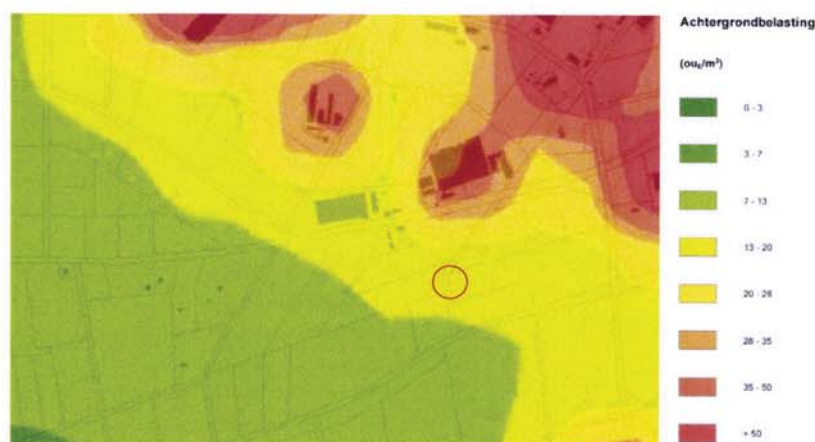
Aan een goed woon- en leefklimaat kan voldaan worden. Het plan voldoet hiermee aan de in de Wet milieubeheer gestelde luchtkwaliteitsnormen.

4.11 Geurhinder

Onderzocht moet worden of de ontwikkeling geen belemmering biedt voor omliggende agrarische bedrijven. Aan de overzijde van de Peeldijk is een nertsenhoudery gevestigd. In termen van geurhinder is het chalet een geurgevoelig object. Op de planlocatie zelf is al een geurgevoelig object aanwezig, namelijk het gebouw met kantoor/kantine. Deze is maatgevend voor wat betreft eventuele belemmeringen voor de omliggende veehouderijen. De afstand van kantoor/kantine tot de nertsenhoudery is circa 40 meter. De afstand tot het chalet is ruim 50 meter. Onderhavig voornemen beperkt de ontwikkelingsruimte van de veehouderij daarom niet.

Daarnaast kan gesteld worden dat in het huidige bestemmingsplan ter plaatse een persoonsgebonden overgangsrecht bestaat voor bewoning. Daarmee is sprake van een bestaande bewoningssituatie, die met onderhavig voornemen niet wijzigt als het gaat om geurhinder. Dit wordt ondersteund met een uitspraak van 12 juni 2013 van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nr. 201200275/1/A4) inzake deze kwestie, waarin wordt geoordeeld dat als het object juridisch-planologisch mag worden gebruikt voor wonen of verblijf, er sprake is van een geurgevoelig object. Dat is hier het geval. Er worden dus geen nieuwe geurgevoelige objecten gerealiseerd middels dit bestemmingsplan.

De gestelde norm voor de achtergrondbelasting is maximaal 20 Ou_E/m^3 lucht. De indicatieve belasting ter plaatse van het bouwvlak ligt tussen 13 en 20 Ou_E/m^3 lucht. Een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie kan hiermee worden gewaarborgd.



Afbeelding 4.3 Achtergrondbelasting

Conclusie

Geurhinder vormt voor dit bestemmingsplan geen belemmering.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang te kijken naar risicobronnen in of in de nabijheid van het plangebied. De wettelijk basis daarvoor wordt gegeven in de Besluiten externe veiligheid inrichtingen, buisleidingen en transportroutes en de daarbij behorende regelingen.



Figuur 4.4 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving liggen waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied.

Risicovol transport per weg, spoor, buisleiding of water.

In de wijde omgeving van het plangebied komt geen spoorlijn of water voor waar risicovol transport over plaatsvindt, noch zijn in de omgeving risicovolle transportleidingen gelegen.

Conclusie

Er is op dit punt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.13 Radarverstoringgebied en luchtvaartverkeerzone

Het gehele grondgebied van de gemeente Gemert-Bakel valt binnen het radarverstoringgebied (RVG) van de vliegbasis Volkel. Bij vliegbasis De Peel moet rekening worden gehouden met de aanwezigheid van de invliegfunnel en de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Deze zones strekken zich uit over een beperkt gebied van de gemeente. In het gehele grondgebied van het bestemmingsplan Buitengebied wordt geen nieuwbouw van nieuwe hoge bouwwerken

hoger dan 65 m + NAP direct mogelijk gemaakt. Er zijn dan ook geen belemmeringen voorzien voor de militaire luchtvaartverkeerszones.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze situatie is er sprake van een particulier initiatief, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van het volgen van de benodigde procedure. De kosten die verbonden zijn aan deze procedure en eventuele planschade zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas en provincie Noord-Brabant. Gezien aard en omvang van het plan wordt geen separaat inspraaktraject doorlopen. Initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk om de omgeving nader te informeren over de voorgenomen plannen.

5.3 Conclusie

Deze ruimtelijke onderbouwing toont aan dat het niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening om een persoonsgebonden overgangsrecht voor de bewoning van het reeds gebouwde chalet in de planregels van het bestemmingsplan op te nemen. Het ruimtelijk beleid van de overheden verzet zich er niet tegen en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd. Het betreft bovendien een eindige situatie. Zodra de huidige bewoners overlijden of verhuizen zal het chalet worden geamoveerd.