

Ruimtelijke onderbouwing

Bestemmingsplan Buitengebied, planlocatie Groenendaal ong. (Ruimte voor Ruimtewoning)



Ontwerp – mei 2022



INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE.....	2
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding.....	3
2. PLANBESCHRIJVING	3
2.1 Locatie	3
2.2 Gebiedsbeschrijving.....	5
2.3 Planbeschrijving.....	6
2.4 Geldend bestemmingsplan	9
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	10
3.1 Rijksbeleid.....	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4. UITVOERINGSASPECTEN	19
4.1 M.e.r.-beoordeling.....	19
4.2 Bodem en Grondwater	20
4.3 Geluid	20
4.4 Luchtkwaliteit	21
4.5 Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.6 Water.....	25
4.7 Natuurwaarden	26
4.8 Verkeer en Parkeren	27
4.9 Geur.....	28
4.10 Externe Veiligheid.....	30
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	31
5. JURIDISCHE ASPECTEN.....	33
6. UITVOERBAARHEID.....	33
7. CONCLUSIE	34
Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing	34

1. INLEIDING

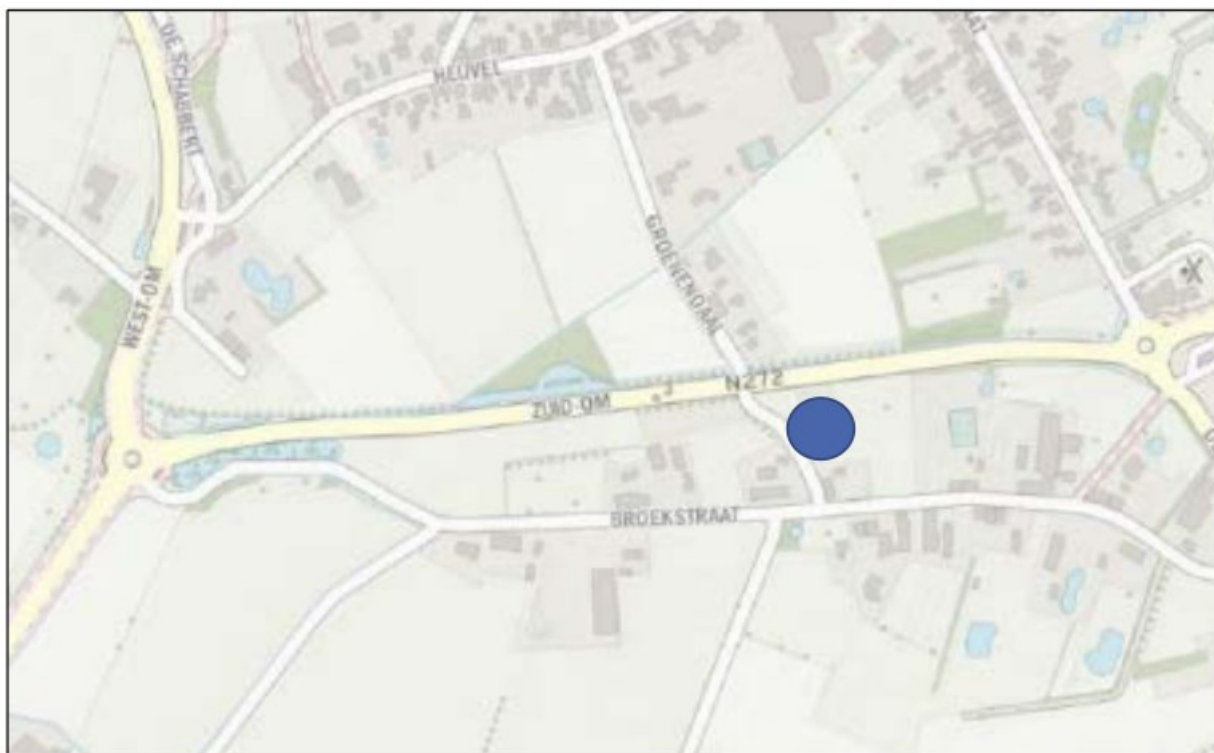
1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van een agrarisch perceel, gelegen aan de Groenendaal, ten noorden van Groenendaal 20. Doelstelling is om een woning te bouwen met gebruikmaking van de beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte. Om de woning te realiseren is een herziening van het bestemmingsplan nodig. Ter onderbouwing van die aanvraag dient onderhavige notitie.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Locatie

Het plangebied betreft het perceel kadastraal bekend gemeente Gemert sectie N, nummer 1687. Het ligt ten zuiden van de kern Gemert, tussen de rodweg Zuid-om en de Broekstraat. De planlocatie is ongeveer 1.900 m² groot. Momenteel is de planlocatie in gebruik als schapenweide.



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



Afbeelding 2. Kadastrale aanduiding (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 3. Foto's planlocatie

2.2 Gebiedsbeschrijving

Historische structuur

Onderhavige projectlocatie ligt in het buurtschap 'Boekent'. Boekent is één van de oudste, zoniet hét oudste gehucht in de gemeente. Op hogere gronden tussen Gemert en De Mortel ontstond het gehucht Boekhout, wat later verbasterde in Boekent vanwege de aanwezige beukenbossen. Het huidige Boekent heeft zijn vorm gekregen rondom het pleintje waar de Broekstraat, Kromstraat, Zandstraat en Dribbelheidseweg (voorheen Schenkstraat) samen komen. Van oudsher was hier al een smederij en een herberg gevestigd.

Deze oude straten zijn in de loop van de eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwing van waaruit men zicht is blijven houden op een open agrarisch achterland. Het aantal woningen en gezinnen was rond het jaar 1700 groter dan nu het geval is. In de 18de eeuw nam het aantal beduidend af. Pas in de 20ste eeuw nam het aantal woningen weer toe door de bebouwing langs de Oudestraat. Parallel aan de Oudestraat heeft zich eveneens een lint ontwikkeld, Groenendaal genaamd. Dit is een verbinding tussen Heuvel en Broekstraat. De planlocatie bevindt zich op het snijpunt van Broekstraat en Groenendaal.



Afbeelding 4. Historische topografische kaart 1900

Stedenbouwkundige en functionele structuur

De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Broekstraat-Kromstraat-Boekent-Zandstraat, zoals uit onderstaand kaartje blijkt. Aan de Broekstraat zijn voor het overgrote deel woonboerderijen gelegen, vele met een zekere cultuurhistorische waarde of met de status van gemeentelijk monument.

Verder zijn nog een enkel agrarisch bedrijf, een recreatieve vlindertuin en een tennisbaan in het gebied gelegen.



Afbeelding 5. Figuur uit 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' (bijlage Ruimtelijke typologieën gehuchten) d.d. 2012

2.3 Planbeschrijving

Verantwoording

Het perceel is een L-vormig perceel met in de oksel een kavel met daarop een nieuwe boerderij (Groenendaal 20). Op het perceel zelf is een kleine stal gesitueerd. Het betreffende perceel behoort tot een door de gemeente Gemert-Bakel aangewezen gehucht: typologie 'Lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen' en 'Lintgehucht aan of nabij een beek'. In het document 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' valt het perceel deels binnen de zone die rood is aangeduid op afbeelding 5, hetgeen duidt op 'verdichting afweegbaar'.

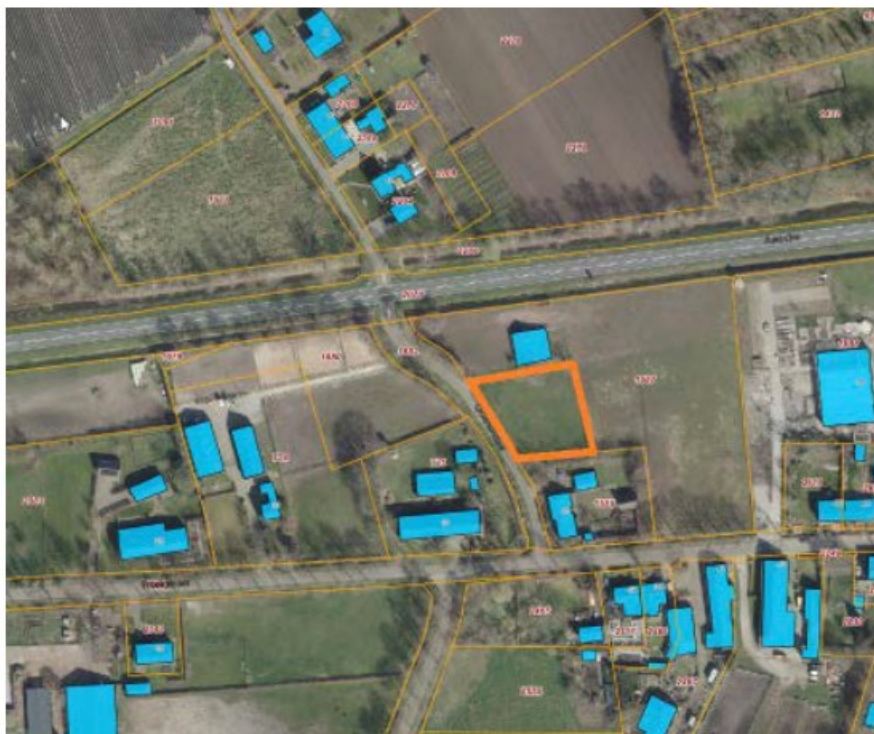
Eén van de voorwaarden die van invloed is op de vraag of bebouwing hier mogelijk is, is de randvoorwaarde: 'open gebieden houden als knip tussen de dorpen'. Voorkomen moet worden dat gehuchten en dorpen aan elkaar groeien. In de Groenendaal – Broekstraat kan ruimtelijk geen sprake hiervan zijn vanwege de aanwezige barrière, de Zuid Om/N272. Het behouden van een zone aan weerszijden van de weg van zo'n 30 meter is vanuit ruimtelijke kwaliteit van het gebied wenselijk. Daarom kan van het aan elkaar 'groeien' van het gehucht aan de stedelijke bebouwing van Gemert op deze locatie geen sprake zijn.

Met betrekking tot het betreffende perceel blijft voor eventuele bebouwing het grondstuk ten noorden van de bestaande boerderij Groenendaal 20 de enige mogelijke locatie. Het deel van het perceel ten oosten van deze boerderij wordt namelijk vanuit de visie aangewezen als altemeer onbebouwde

open plek (witte pijl op afbeelding 5) die zorgt voor behoud van beleving van de openheid en zicht op het achterliggende landschap.

De conclusie van de analyse luidt:

- Een extra woning op bedoelde plek voegt extra kwaliteit toe aan de beslotenheid van het cluster bebouwing ter plaatse en de kwaliteit van het gehucht als geheel.
- De nieuwe kavel voegt zich ruimtelijk bij de overige twee aanwezige bestaande bebouwde percelen (725 en 1515)



Afbeelding 6. Indicatie mogelijke plek voor Ruimte-voor-Ruimte woning

Voorwaarden

Aan de uitwerking van het plan zijn vervolgens de volgende voorwaarden verbonden:

- De kopgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd aan de Groenendaal.
- Hoofdgebouw dicht op de straat de Groenendaal (3 meter uit de perceelsgrens)
- Toepassen van landschappelijke inpassingsstrook aan de noordzijde van het kavel van minimaal 5 meter breed
- Ontsluiting kavel vanaf de Groenendaal
- Perceel ongeveer 35 meter breed en 55 meter diep (ca. 1.900 m²)
- Voldoen aan het compact boerenerf concept; onderlinge samenhang van hoofdgebouw en bijgebouwen, zoals beschreven in het beeldkwaliteitsplan.
- Hoofdgebouw bouwen in boerderij typologie.

- Plan moet voldoen aan het beeldkwaliteitsplan Buitengebied (okt 2016) kampenlandschap.
- Organisatie van het erf compact om doorzicht te behouden
- Onderzoek naar de positie van het hoofdgebouw en bijgebouwen op het perceel. Houd daarbij rekening met positionering van de bestaande bebouwingen in het gehucht en zichtlijnen die ontstaan rondom het nieuwe perceel.
- Onderzoek de mogelijkheid van het dubbelgebruik van de landweg naar de stal op het perceel als oprit voor de nieuwe woning.

Het is de wens van initiatiefnemer om de bestaande schapenstal te behouden. Deze vertegenwoordigt enige economische waarde en functioneert goed als schuilgelegenheid voor de dieren in de naastgelegen weide. De gemeente stelt als randvoorwaarde dat enkel de bestaande schuur op deze plek is toegestaan, dit is in de planregels verankerd. Als de eigenaar-bewoner van de nieuwe woning een nieuw bijgebouw wil bouwen, dient dat binnen de woonbestemming te gebeuren.

Planschets

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden en aanbevelingen is een planschets opgesteld. Deze is als separate bijlage bijgevoegd. De situering en vormgeving van de bebouwing wordt op een later moment definitief ontworpen. In het bestemmingsplan worden de kaders hiervoor vastgelegd, waarbij de standaard planregels in Gemert-Bakel voor de bestemming Wonen uitgangspunt zijn. De planschets is hieronder op de luchtfoto geprojecteerd (zie ook bijlage 1).



Afbeelding 7. Situatieschets

2.4 Geldend bestemmingsplan

Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft de locatie de bestemming 'Agrarisch' met een dubbelbestemming 'Waarde – archeologie 5'. Tevens is een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2' aanwezig. Binnen deze bestemming is het niet toegestaan een nieuwe woning te bouwen. Er is een herziening van het bestemmingsplan nodig om het plan te realiseren.



Afbeelding 8. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

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

Gebiedsgericht

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee het SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend verankerd.

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

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

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

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit het 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).

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

Onderhavig plan is niet in strijd met het nationaal beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

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

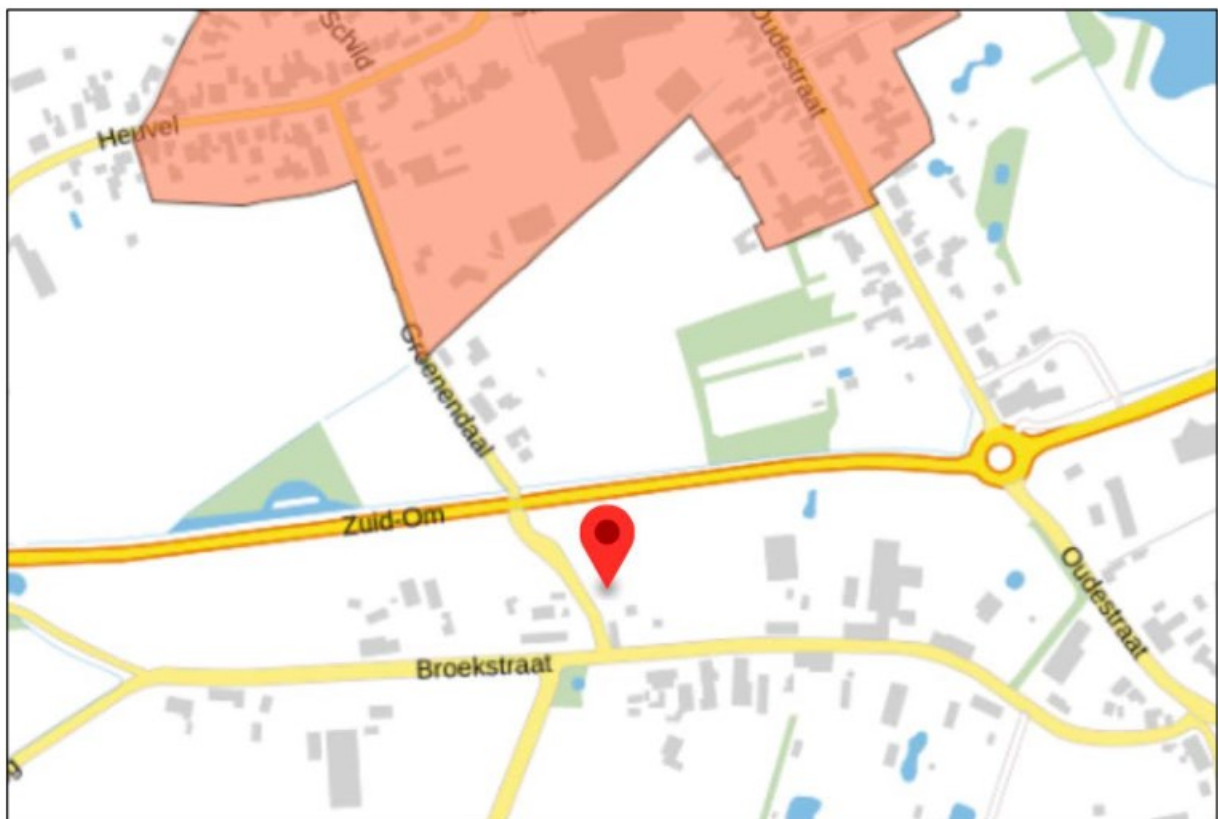
De basisambitie voor Brabant is: een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid,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

Vanuit de brede kijk op de ontwikkeling van Brabant draagt het beleid rond Ruimte-voor-Ruimte bij aan diverse doelstellingen die te maken hebben met een toekomstbestendige veehouderij en ontwikkeling van natuur en landschap. Door een goede inpassing van de Ruimte-voor-Ruimtelocaties ontstaat een goed woonomgeving in een aantrekkelijke omgeving. In die zin is onderhavig plan ook in lijn met de Omgevingsvisie Brabant.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 8 december 2020 is het toetsingskader.

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening aangemerkt als ‘Landelijk Gebied’ (wit op onderstaande kaart).



Afbeelding 9. Kaart bij Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening stelt dat binnen gemengd landelijk gebied alleen bestaande woningen zijn toegestaan. Nieuwbouw is niet mogelijk. Een uitzondering wordt gemaakt voor ruimte-voor-ruimte kavels. Artikel 3.80 is dan van toepassing. Er kan van deze regel gebruik gemaakt worden ten behoeve van de bouw van één woning als:

a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit

Dit wordt verzekerd door de aankoop van een bouwtitel Ruimte-voor-Ruimte, waarmee elders voorzien is in de beëindiging en sanering van een intensieve veehouderij. Het bewijsstuk is toegevoegd aan de bijlage.

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

De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Broekstraat-Kromstraat-Boekent-Zandstraat, zoals in paragraaf 2.2 en 2.3 van deze notitie al is aangegeven. Daarbij zijn ook voorwaarden aangegeven waaronder een dergelijke ontwikkeling als planologisch aanvaardbaar wordt geacht.

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

Zie hiervoor de situatietekening in paragraaf 2.3 en de onderbouwing in paragraaf 3.3 van deze notitie. De planlocatie wordt ingepast met een nieuwe houtsingel aan de noord- en oostzijde van het nieuwe perceel.

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

Aangezien er sprake is van één woning en de bebouwingsmogelijkheden worden ingeperkt door enerzijds de bestaande bebouwing van Groenendaal 20 en anderzijds de Zuid-om, is er geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Artikel 3.5 van de Interim omgevingsverordening stelt dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Daartoe wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 3.6.* Dit betekent dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in onder andere de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de overige bepalingen van de verordening. Dat laatste is hier het geval, omwille van de regels omtrent Ruimte-voor-ruimte.;
- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering, artikel 3.7.* De effecten van de ontwikkeling op de diverse lagen zijn verder uitgewerkt in hoofdstuk 4 van deze notitie. De situering en vorm van de nieuwe kavel en woning zijn optimaal ingepast op basis van de diverse lagenfactoren. Wat specifiek meegenomen dient te worden in de afweging is dat de ruimte-voor-ruimte ontwikkeling inhoudt dat elders in de provincie een verbetering heeft plaatsgevonden van de omgevingskwaliteit door sanering van een intensieve veehouderij.

- *Meerwaardecreatie, artikel 3.8.* Daarmee wordt bedoeld dat de mogelijkheden worden benut om ontwikkelingen en opgaven te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Ruimte-voor-ruimte heeft dit aspect al intrinsiek in zich.

Van belang is ook artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening, dat stelt dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk Gebied mogelijk maakt gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. De gemeenten hebben dit provinciaal beleid uitgewerkt in gemeentelijke handreikingen, zo ook de gemeente Gemert-Bakel. Voor dit punt wordt verwezen naar paragraaf 3.3 van deze notitie.

Het initiatief is in lijn met het provinciaal beleid.

3.2.3 Omgevingsverordening

Inmiddels heeft de Omgevingsverordening Noord-Brabant als ontwerp ter inzage gelegen. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De ruimte-voor-ruimteregeling is in de Omgevingsverordening bestendigd, daarnaast zijn er meer mogelijkheden opgenomen om ontwikkelingen in het buitengebied toe te kunnen staan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie +

De Structuurvisie + 2011-2021 is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen, ontwikkelingen zijn mogelijk, mits ze voldoen aan gebiedsvisies of beeldkwaliteitplannen. In onderhavig plan is dat het geval.

Uit de verbeelding bij de Structuurvisie blijken geen specifieke doelstellingen voor deze locatie.



Afbeelding 10. Uitsnede verbeelding Structuurvisie + (roze = aanduiding stedelijk gebied, het gele vierkant is de aanduiding van de bebouwingsconcentratie)

3.3.2 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeente Gemert-Bakel heeft een afwegingskader opgesteld voor woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied. Het kader behelst geen nieuw beleid, maar is een inventarisatie van ruimtelijke en planologische uitgangspunten zoals deze gelden en toegepast worden. Het kader wordt gebruikt als ruimtelijk en planologisch toetsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de ruimte-voor-ruimteregeling en de rood-met-groenregeling valt. Met andere woorden: het afwegingskader maakt ook inzichtelijk of een locatie al dan niet behoort tot een bebouwingsconcentratie, op grond waarvan gebruik gemaakt zou kunnen worden van de Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte.

De bebouwingskaart verbeeldt de gehuchten en dorpen. De gehuchten zijn op basis van de historische kaarten aangewezen. Het zijn de belangrijkste en historische bebouwingsclusters in het landelijk gebied, veelal gemixt met woon- en bedrijfsbestemmingen. Binnen de kernranden en de gehuchten zijn bebouwingsmogelijkheden, zij het gedoceerd en volgens de karakteristieken van de plek zelf. In de bijlage bij de kaarten zijn de diverse gehuchten verder ontleed naar hun karakteristieken.

De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Broekstraat-Kromstraat-Boekent-Zandstraat, zoals ook al in paragraaf 2.2 is aangeduid. Op basis van het Afwegingskader zijn voor deze locatie ontwerprichtlijnen meegegeven, zie paragraaf 2.3 van deze notitie.

3.3.3 Handreiking Kwaliteitsverbetering

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in artikel 3.1 van de Verordening Ruimte Noord-Brabant. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen. In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de ontwikkelingen Ruimte voor Ruimte en Landgoederen uitgesloten van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Voor dergelijke ontwikkelingen is de gemeentelijke Handreiking derhalve niet van toepassing. Wel is aangegeven dat een goede landschappelijke inpassing moet zijn verzekerd.

Om afscherming van de planlocatie naar de randweg te bereiken wordt een houtsingel gerealiseerd ten noorden van de planlocatie. De bestaande hoge beukenhaag die de Zuid-Om van het perceel grenst, blijft gehandhaafd. Het zandpad dat nu toegang geeft tot de bestaande schuur/schapestal blijft eveneens gehandhaafd, evenals de daar nu aanwezige bomen. Aan de oostzijde van het woonperceel wordt een nieuwe houtsingel op de erfgrens gerealiseerd, die het woonperceel scheidt van het agrarisch weiland. Op deze manier is de woning zorgvuldig ingepast in het landschap, met oog voor de aanwezige waarden.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied d.d. oktober 2016 is van toepassing op de architectuur en de inrichting van het erf. Voor wat betreft de gebiedsindeling behoort de locatie tot het kampenlandschap met oude akkers. Beeld dragers in dit gebied zijn onder andere een variërende verkaveling van de percelen, verspreid gelegen erven, oude nederzettingen (dorpen en gehuchten) en een variatie aan landschapselementen. Dit is in meer of mindere mate in of rondom het plangebied herkenbaar aanwezig.

Eén van de uitgangspunten wat betreft de gewenste uitstraling van het landschap is dat aandacht uitgaat naar het herstellen danwel versterken van het kleinschalige kampenlandschap door het

toevoegen van lijnvormige landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen. Dat gebeurt door het realiseren van de houtsingel aan de noordzijde en aan de oostzijde van het woonperceel.

Er is sprake van een compacte erfindeling en een goede ordening, met een representatief hoofdgebouw dat zich voegt naar de openbare weg en korte onderlinge afstanden tussen de bebouwing. De kopgevel wordt 5 meter uit de perceelsgrens aan de wegzijde gesitueerd in verband met de aanwezige sloot en 3 meter uit de rand van het zandpad zodat de bestaande bomden kunnen worden ingepast.

De huidige schuur/schapenstal kan behouden blijven met de agrarische functie, maar vervanging door een nieuw bijgebouw op dezelfde plaats is in de planregeling uitgesloten. Zo wordt de afstand tussen de Zuid-Om en de bebouwing gewaarborgd. Aan de basisvoorwaarde dat 20% van het bestemmingsvlak moet zijn ingepast met groene erfinrichting. Het bestemmingsvlak is 1.594 m² groot. De oppervlakte van de bestaande beukenhaag (110 m²), de nieuwe houtsingel aan de noordzijde (125 m²) en die aan de oostzijde (176 m²) is in totaal al 411 m². Dat is ruim 25% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak.



Afbeelding 11. Het bestaande ensemble van schapenschuur, zandpad en bestaande bomen.

3.3.6 Welstandsnota

De Welstandsnota is van toepassing bij bouwen in het buitengebied. Voor de karakteristieke gehuchten geldt welstandszone 2. Uit de welstandsnota komen de volgende toetsingsaspecten naar voren:

- *Plaatsing en situering:* De nieuwbouw sluit aan bij de percellering en de oriëntatie van het landschap. Er is gekozen voor een bouwmassa waarbij de kopse kant van de nieuwe woning op

de Groenendaal is gericht en de woning dus min of meer haaks op de weg staat. De nieuwe woning is als herkenbaar individueel pand aanwezig en geleidt ook het zicht op het half-open en open buitengebied. Er ontstaat een compact erf, waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande agrarische en landschappelijke elementen. De positionering en oppervlakte van het bouwvlak verhinderen dat de bebouwing te ver zuidwaarts wordt gesitueerd.

- *Massa en vorm:* de bouwmassa en kapvorm zijn afgestemd op de gebouwen in de omgeving, waar (voormalige) boerderijen het beeld bepalen. De woning zal daarom een relatief lage goothoogte hebben en een grote kap.
- *Gevelopbouw, materiaal en kleur:* De gevelopbouw en materialisering zijn nu nog niet bekend, maar de ontwerp-richtlijnen zullen hierbij in acht worden genomen.
- *Afwerking erven:* Het erf wordt aan de noordzijde en oostzijde begrensd door een nieuwe houtsingel en aan de zuidzijde door de erfbeplanting van Groenendaal 20.

De locatie maakt onderdeel uit van het gehucht Broekstraat-Boekend welke (als oudste gehucht van de gemeente) is toegevoegd aan de Welstandsnota zone 2 buitengebied met 'Ontwerprichtlijnen karakteristieke gehuchten. De woning kan naar keuze van de aanvrager worden ontworpen in lijn met de Gereedchapskist "het lijkt op een boerderij" als meer hedendaagse invulling, óf volgens (niet vastgesteld beleid 'Verkenning BKP-gehucht Boekent-Broekstraat') als historiserende woonboerderij uit de periode 1830-1870 (woning met staldeel) met aandacht voor details en vakmanschap.

Onderhavig plan is niet in strijd met het gemeentelijk beleid.

4. UITVOERINGSASPECTEN

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

Om te bepalen of in verband met deze ontwikkeling een m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De activiteit 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject' komt voor in onderdeel D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is echter alleen vereist bij projecten waar 2000 of meer woningen bij betrokken zijn. Dat is hier bij lange na niet het geval. De wet stelt dat wel dient te worden getoetst of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen optreden door de voorgenomen activiteit(en), op grond waarvan mogelijk toch een m.e.r.-beoordeling moet plaatsvinden.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit de navolgende paragrafen volgt dat het plangebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.

4.2 Bodem en Grondwater

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

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag (0-0,5 m-mv) zeer licht en diffuus verontreinigd is met cadmium. De grond uit de onderlaag (0,5-2 m-mv) is niet verontreinigd met één van de componenten waarop is onderzocht. Het grondwater is zeer licht verontreinigd met nikkel. De hypothese niet-verdachte locatie kan worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten. Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt men op dat er op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld hoeven te worden aan de gewenste bestemmingswijziging van en de toekomstige bouwactiviteiten op de onderzochte locatie.

De zeer lichte verontreiniging met cadmium in de bovengrond vormt geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering [8]. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

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

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

4.3 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Aangezien de planlocatie is gelegen binnen de geluidzone van de Zuid-Om, is door Nipa-Milieutechniek een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Omdat uit het vooronderzoek vast kwam te staan dat zonder geluidbeperkende maatregelen niet aan de Wet geluidhinder kon worden voldaan, zijn een aantal opties overwogen. Eén optie, het realiseren van een geluidscherm of geluidwal aan de west-, noord- en oostzijde van de boerderij bleek niet wenselijk vanwege landschappelijke redenen. Het scherm zou ongeveer 5,6 meter hoog moeten worden. Daarop is gekeken naar bouwkundige maatregelen aan de woning en er is voor gekozen om de west-, noord- en oostgevel uit te voeren als dove gevels en/of het ontwerp zo te maken dat er geen geluidgevoelige ruimten aan die gevels worden gesitueerd. Met dat uitgangspunt is de geluidbelasting vervolgens gemodelleerd.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat op de geluidgevoelige gevels van de nieuwe woonbestemming (de zuidgevel dus) de geluidbelasting ten hoogste 47 dB inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh bedraagt. Er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van wegverkeerslawaai van 48 dB. Een aanvraag om hogere waarde is niet relevant.

Op grond van het Bouwbesluit is de geluidwering van een nieuwe woning in standaarduitvoering tenminste 20 dB. Hieruit volgt dat de (gecumuleerde) geluidbelasting niet hoger mag zijn dan 53 dB om aan de richtwaarde van het binnengeluidniveau van 33 dB in geluidgevoelige ruimten te voldoen. Met de berekende geluidbelastingen tot ten hoogste 63 dB aan de noordzijde van het bouwblok is een geluidwering benodigd van ten hoogste 30 dB. Het woon- en leefklimaat is in beginsel in de geluidgevoelige ruimten van de nieuwe woning daarom zonder nader onderzoek niet gewaarborgd. Dit zal bij de aanvraag omgevingsvergunning nader (moeten) worden onderbouwd.

Industrielawaai

Er zijn geen bedrijven met een geluidemissie gelegen in de nabijheid van de planlocatie.

Conclusie

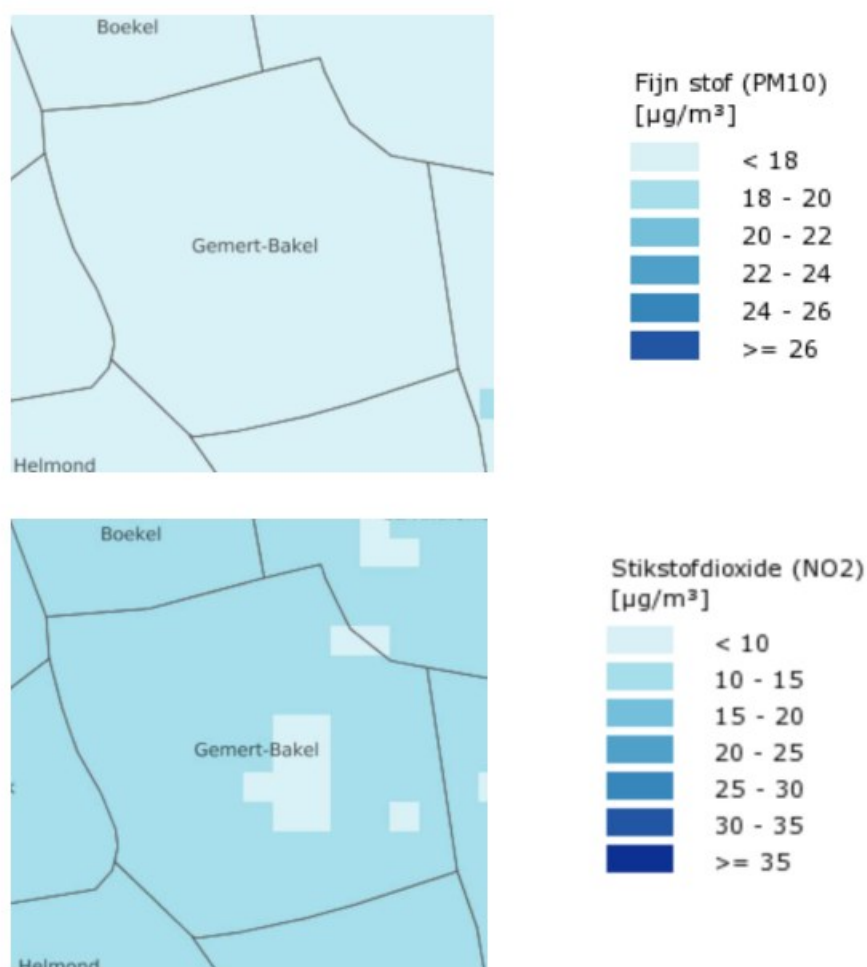
Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit veel minder dan 500 woningen gerealiseerd. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

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



Afbeelding 12. Concentratie PM10 en NO₂ (bron: GCN/GDN)

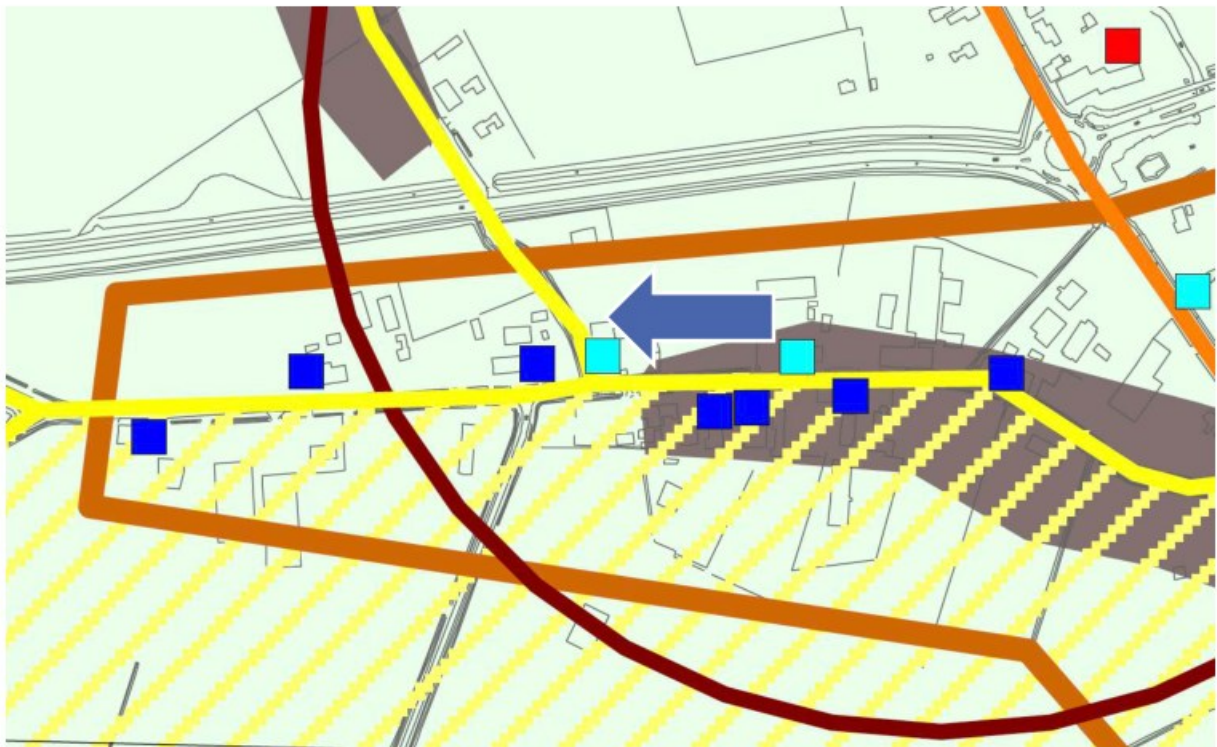
Conclusie

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

4.5 Cultuurhistorie en Archeologie

Cultuurhistorie

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



Afbeelding 13. Uitsnede Erfgoedkaart Gemert-Bakel

De Broekstraat en Groenendaal worden als infrastructurele verbinding middelhoog gewaardeerd (gele kleur). Het gehucht Broekstraat-Kromstraat-Boekent als geheel wordt hoog gewaardeerd, waarbij aan de zone ten zuiden van de Broekstraat een vlakelement van middelhoge waarde is toegekend. Het betreft hier de aanduiding van het oude akkercomplex Kranebraken-Daalhorst-Tereyken. Zie ook paragraaf 2.2 van deze notitie voor een beschrijving van de historische structuur.

Het planvoornemen past in een ontwikkeling waarbij op zorgvuldige wijze het bebouwingslint van de Broekstraat en Groenendaal wordt ingevuld. Gezien de cultuurhistorische waarden en kwaliteiten van de omgeving dient dat onder voorwaarden te gebeuren, die in paragraaf 2.3 zijn omschreven en borgen dat de nieuwe woonboerderij zich voegt naar de overige boerderijen en erven in de omgeving.

Molenbiotoop

Op de Erfgoedkaart is ook te zien dat de locatie gelegen is in de molenbiotoop van molen De Volksvriend aan de Oudestraat. Dit is ook in het geldende bestemmingsplan aangegeven middels een aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop 2'. Het betekent dat beschermende regels van toepassing zijn om ervoor te zorgen dat de werking van de molen niet belemmerd wordt door (hoge) bouwwerken er rondom heen. Daarvoor is een formule in het leven geroepen: de maximale bouwhoogte ter plaatse is de uitkomst van de volgende formule (afstand tot de molen/75) + 3,48. De afstand tot de molen is circa 340 meter. Dat betekent dat de maximale bouwhoogte 8,01 meter is. In de (standaard) planregels is opgenomen dat de woning niet hoger mag zijn dan 8 meter. Hieraan wordt dus voldaan.

Archeologie

Het plangebied is op de Archeologiebeleidskaart van 2016 gekarteerd als gebied met een middelhoge verwachting (categorie 5). De beleidsmatige vertaling hiervan gaat uit van een archeologische onderzoeksplicht bij projectgebieden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Het onderhavige plan overschrijdt deze grenswaarden niet. Dit betekent dat er vooraf geen rekening hoeft te worden gehouden met archeologisch (voor)onderzoek. Wel geldt dat als er archeologische resten (vondsten, sporen et cetera) worden aangetroffen bij de grondwerkzaamheden, deze op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet gemeld moeten worden bij de Minister van OCW en bij de gemeente. De archeologische waarde is geborgd middels een dubbelbestemming in het bestemmingsplan.



Afbeelding 14. Uitsnede Archeologiebeleidskaart 2016 Gemert-Bakel). De licht oranje kleur geeft categorie 5 aan (middelhoge verwachting)

Conclusie

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

4.6 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021. Het waterschap richt zich hierbij op een doelmatig waterbeheer als motor voor een economische en ecologisch krachtige regio. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn klimaatadaptatie, innovaties, ruimtelijke ontwikkelingen, toekomstig medegebruik en het tegengaan van verdroging.

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

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

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

Berging hemelwater

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

Uitgaande van de maatvoering van de situatietekening in de bijlagen en de maximale oppervlaktemaat voor de bebouwing het totaal aan dakvlak en verharding voor de nieuwe woning en een eventueel nieuw bijgebouw ca. 600 m² zal zijn. Dit betekent dat een waterberging nodig is van 36 m³. Bij een

diepte van de voorziening van 50 cm moet $36 \text{ m}^3 : 0,5 = 72 \text{ m}^2$ van het terrein gereserveerd worden voor waterberging. Die ruimte is in ruime mate beschikbaar.

Om te bepalen of deze oplossing technisch ook mogelijk is, heeft Archimil in november 2021 een infiltratieonderzoek uitgevoerd op de locatie. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) en de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) zijn geschat op basis van een combinatie van zintuiglijke waarnemingen, de gegevens van het verkennend bodemonderzoek en de nabij gelegen monitoringspeilbuis. De GHG is geschat op circa 14,1 m +NAP (0,6 m-mv). De GLG is geschat op circa 13,6 m +NAP (1,1 m-mv).

Tijdens het gelijktijdig uitgevoerd verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand bepaald op 0,9 m-mv.

Uit de meetgegevens volgt dat sprake is van een infiltratiesnelheid (k-waarde) van 1,18 m/dag. Dit is vergelijkbaar met het gemiddelde voor fijn zand (zie onderstaande tabel). Van grond/zand met een k-waarde van >1 m/dag wordt in zijn algemeenheid aangehouden dat deze geschikt is voor het toepassen van een boven- en/of ondergrondse infiltratievoorziening.

Volgens de gegevens uit het onderzoek is het aanbrengen van een infiltratievoorziening op het terrein mogelijk. In de gemeentelijke uitgangspunten is aangegeven dat de bodem van de voorziening tenminste gelijk aan de GHG of daarboven moet liggen. De diepte van 0,5 m waarmee is gerekend is dus haalbaar. Daarbij zal mogelijk het terrein ook nog wat worden opgehoogd omdat het peil nu lager ligt dan de Groenendaal. Middels een voorwaardelijke gebruiksregel in het bestemmingsplan waarin de realisatie en instandhouding van een minimale hoeveelheid waterberging wordt voorgeschreven, wordt de waterberging gewaarborgd.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.7 Natuurwaarden

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of in de directe nabijheid van een Natura 2000-gebied of in gebieden die behoren tot het Natuur Netwerk Brabant. Het dichtst bij gelegen Natura 2000-gebied is De Bult op ruim 14 kilometer.

In Januari 2020 heeft de Rijksoverheid de Handreiking 'Woningbouw en Aerius' uitgebracht, bedoeld om initiatiefnemers, gemeente en provincie te ondersteunen bij het in kaart brengen van de stikstofdepositie. De Handreiking bevat een indicatieve depositie (mol/ha/jaar) als functie van de afstand tussen de te bouwen woningen en het natuurgebied. De conclusie is dat wanneer een woningbouwproject tot 50 woningen op meer dan 7 kilometer van een Natura 2000-gebied, op zandgrond, gasloos gebouwd wordt, er geen Aerius-berekening gemaakt hoeft te worden omdat de stikstofdepositie in die gevallen gemiddeld genomen 0,0 mol/ha is. Dat is hier het geval. Daarnaast heeft de gemeente Gemert-Bakel een referentie bepaald op basis van een plan met 23 woningen, gelegen in Milheeze (dichter bij het Natura 2000-gebied). Dit gaf eveneens een resultaat van 0,0 mol/ha op het Natura 2000-gebied. Vandaar dat plannen voor de bouw van maximaal 23 woningen op grotere afstand van het natuurgebied niet verder doorgerekend hoeven te worden.

Soortenbescherming

Om te bepalen of het bouwplan invloed heeft op beschermde soorten, heeft Archimil in november 2021 een quick scan uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Bij de quickscan die is uitgevoerd zijn geen beschermde flora en fauna waargenomen die een belemmering kunnen vormen voor de voorgenomen activiteit. Ook worden, op basis van het gebruik van de locatie en de directe omgeving, geen beschermde flora en fauna verwacht.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, voor de geplande activiteiten, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is op basis van de bekende gegevens geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

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

4.8 Verkeer en Parkeren

Verkeer

De nieuwe woning wordt ontsloten aan de Groenendaal, op de plek waar nu ook het toegangspad naar de bestaande schuur ligt. Bekend is dat de provincie het voornemen heeft de oversteek van de Zuid-Om ter plaatse van de Groenendaal in verband met de verkeersveiligheid voor autoverkeer af te sluiten. Dat betekent dat alleen het autoverkeer dat naar de nieuwe woning komt hier hoeft te zijn. Verkeerskundig is er dus geen belemmering. Mogelijk dat langzaam verkeer in de toekomst nog steeds van de oversteek gebruik kan maken. Om speciale verrichtingen op de Groenendaal te voorkomen wordt op het terrein een keermogelijkheid gerealiseerd, door een (onverharde) ruimte te laten tussen de aan te leggen houtsingel en het zandpad.

Parkeren

De Nota Parkeernormen 2017 van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld op 1 juni 2017, is het toetsingskader voor het bepalen van de parkeerbehoefte van ruimtelijke plannen en ontwikkelingen in de gemeente Gemert-Bakel om daarmee de bereikbaarheid en leefbaarheid te waarborgen. Met behulp van dit toetsingskader moet worden voorkomen dat als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen of wijzigingen parkeerproblemen in de openbare ruimte ontstaan.

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven.

De hoogte van de parkeernorm is afhankelijk van de ligging van deze functie en de daarbij horende stedelijkheidsgraad. De parkeernormen uit deze nota zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' publicatie 317 uit oktober 2012. Gemert-Bakel maakt bij de parkeernormen onderscheid in:

- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'buitengebied'. De norm voor nieuwbouw van een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij afronding resteren dus 2 parkeerplaatsen. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte deze parkeerplaatsen aan te leggen.

Conclusie

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

4.9 Geur

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Een te bestemmen geurgevoelig object moet buiten de wettelijk geldende geurcontouren (uit de Wet geurhinder en veehouderijen) van de omliggende veehouderijen liggen, om niet blootgesteld te

worden aan te veel geurhinder. Bij veehouderijen met dieren waarvoor afstanden gelden moet het nieuwbouwplan buiten de wettelijk geldende minimale afstand plaatsvinden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. De gemeente Gemert-Bakel hanteert de geurverordening 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 6 februari 2014. In deze verordening zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Onderhavig plangebied is aangewezen als 'overig buitengebied'. Ter plaatse geldt een maximale belasting van 5 OuE/m³.

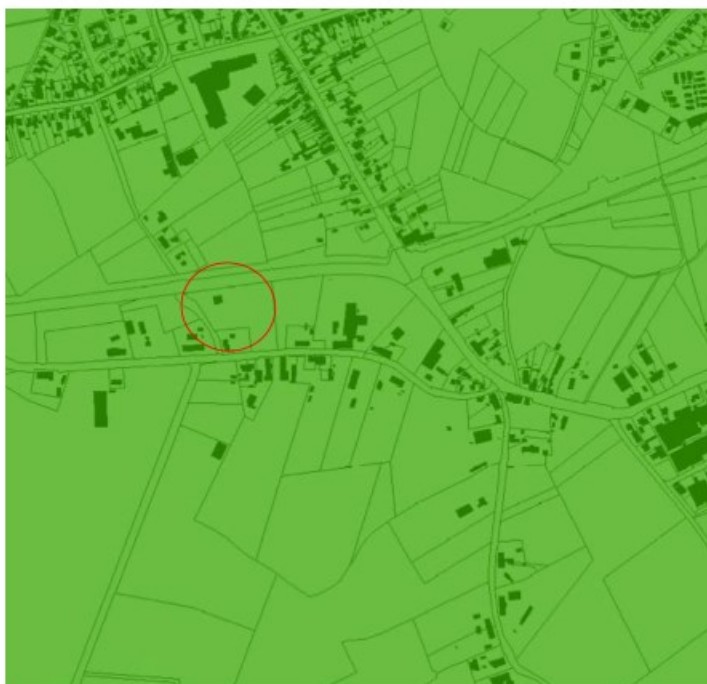
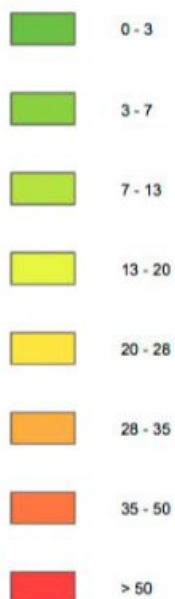
Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom.

Ten westen van de planlocatie, aan de Broekstraat, zijn twee agrarische bedrijven gelegen, een rundveebedrijf en een paardenhouderij. Beide locaties liggen op meer dan 150 meter afstand, zodat wordt voldaan aan de vaste afstanden.

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor de kern Gemert geldt een norm 0-8 ouE/m³ (goed) of 9-11 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de indicatieve berekening van de geurbelasting in juni 2014 bedraagt de achtergrondbelasting tussen 0 en 3 OuE/m³. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

(ou_e/m^3)



Afbeelding 15. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur

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

4.10 Externe Veiligheid

In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Het plangebied is op 350 meter afstand gelegen ten opzichte van een tankstation met LPG. Het plangebied is op voldoende ruime afstand gelegen ten opzichte van dit risicovolle bedrijf en andere risicovolle bedrijven. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 16. Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart.nl)

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

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen waarborgen is het relevant om te bezien of er voldoende afstand is tot omliggende bedrijven in verband met mogelijke milieu-effecten. Buiten de reeds in deze notitie aangehaalde agrarische bedrijven en het tankstation zijn geen bedrijven gelegen in de directe omgeving met enig milieueffect op de planlocatie of vice versa.

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

4.12 Gezondheid

Binnen een afstand van 2 km van het plan liggen geen geitenhouderijen. Ook liggen er geen varkensbedrijven binnen 250 van het plan en er liggen geen pluimveebedrijven binnen 1 km van het plan. Hierdoor hoeft er niet getoetst te worden op basis van het endotoxine toetsingskader.



Afbeelding 17. Kaart endotoxinekader. De oranje lijn geeft de 1km-zone rond pluimveehouderijen aan.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

De ontwikkeling maakt planologisch deel uit van de herziening van het bestemmingsplan voor het buitengebied van Gemert-Bakel. De regels van dat plan zijn van toepassing op onderhavig plangebied. Binnen de bestemming Wonen wordt de nieuwbouw van de woning mogelijk gemaakt en middels specifieke aanduidingen wordt de positionering van de woning geborgd, alsmede de maatregelen ten behoeve van de geluidbelasting vanwege de weg. Het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke bepaling aan de planregels gekoppeld, zodat de inrichting van het groen duurzaam geborgd is. Ook is een bepaling opgenomen dat alleen de bestaande schuur binnen de bestemming Agrarisch is toegestaan.

6. UITVOERBAARHEID

Exploitatie-overeenkomst

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1 van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is. Dat is hier het geval: tussen gemeente en initiatiefnemer is een exploitatie-overeenkomst opgemaakt, waarin ook de kosten en de afwikkeling van planschade zijn opgenomen voor het exploitatiegebied. Een apart exploitatieplan is derhalve niet benodigd. Alle plankosten worden gedragen door de initiatiefnemer. Dit is inclusief betaling van de benodigde bouwtitel in het kader van de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De direct omwonenden van het plangebied zijn geïnformeerd over het initiatief in de voorontwerpfase. Daarbij zijn de gemeentelijke spelregels voor het voeren van een zorgvuldige omgevingsdialoog aangehouden. De burens direct ten zuiden van de planlocatie gaven aan waarde te hechten aan de privacy op hun terrein. Aangezien zij aan de noordzijde van hun perceel een terras willen realiseren is verzocht om het plan voor de erfinrichting zo aan te passen dat inkijk vanuit het nieuwe erf op het perceel van de burens wordt voorkomen. Daarop heeft initiatiefnemer toegezegd dat een groene, dichte erfscheiding gerealiseerd zal worden aan de zuidkant, in de vorm van een hekwerk met hедера, een ligusterhaag, of schutting met groen (b.v. wilgentenen). Om planologisch te borgen dat dit wordt gerealiseerd is het opgenomen op de landschappelijk inpassingsplan dat is gekoppeld aan de planregels.

Voor het overige zijn uit de omgeving geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

7. CONCLUSIE

De planlocatie leent zich voor het realiseren van een nieuwe woning, aangezien het passend is in de bebouwingsconcentratie. Door de positionering van de nieuwe woning voegt het plan zich naar de stedenbouwkundige structuur van de Broekstraat en Groenendaal. Op milieuhygiënische en andere gronden zijn er geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan, met dien verstande dat vanwege de geluidbelasting akoestische maatregelen aan de woning zijn vereist.

Bijlagen bij ruimtelijke onderbouwing

1. Inrichtingstekening
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, november 2021
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, NIPA Milieutechniek, 19 januari 2022
4. Infiltratieonderzoek, Archimil, november 2021
5. Verkennend onderzoek natuurwaarden, Archimil, november 2021
6. Bewijsstuk aankoop bouwtitel Ruimte voor Ruimte

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld door

[Redacted]

