Bestemmingsplan

Gemert-Bakel Buitengebied herziening juni 2022, Kromstraat

Gemeente Gemert-Bakel

BURO SRO

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Gemert-Bakel Buitengebied herziening juni 2022
Identificatienummer:	NL.IMRO.1652.Buitengebied062022-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	2 maart 2023
Projectnummer Buro SRO:	32.90.08

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. P. Maas

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. L. Arends
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**7**
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Het initiatief**	**8**
2.1	Huidige situatie	8
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Duurzame stedenbouw	10
Hoofdstuk 3	**Beleidskader**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	**Uitvoerbaarheid**	**19**
4.1	Milieu	19
4.2	Water	24
4.3	Ecologie	27
4.4	Verkeer	28
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.6	Economische uitvoerbaarheid	30
Hoofdstuk 5	**Juridische planbeschrijving**	**31**
5.1	Algemeen	31
5.2	Wijze van bestemmen	31
Hoofdstuk 6	**Procedure**	**33**
6.1	Algemeen	33
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	33
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	33
6.4	Verslag zienswijzen	33

Bijlagen bij de toelichting 35

Bijlage 1	**Schetsontwerp**	**37**
Bijlage 2	**Beplantingsplan**	**39**
Bijlage 3	**Bewijsstukken Ruimte-voor-ruimte titel**	**41**
Bijlage 4	**Onderzoek oude akker**	**43**
Bijlage 5	**Bodemonderzoek**	**45**
Bijlage 6	**Akoestisch onderzoek**	**47**
Bijlage 7	**Watertoets**	**49**
Bijlage 8	**Quickscan Wet natuurbescherming**	**51**
Bijlage 9	**Kwaliteitsbijdrage**	**53**

Toelichting

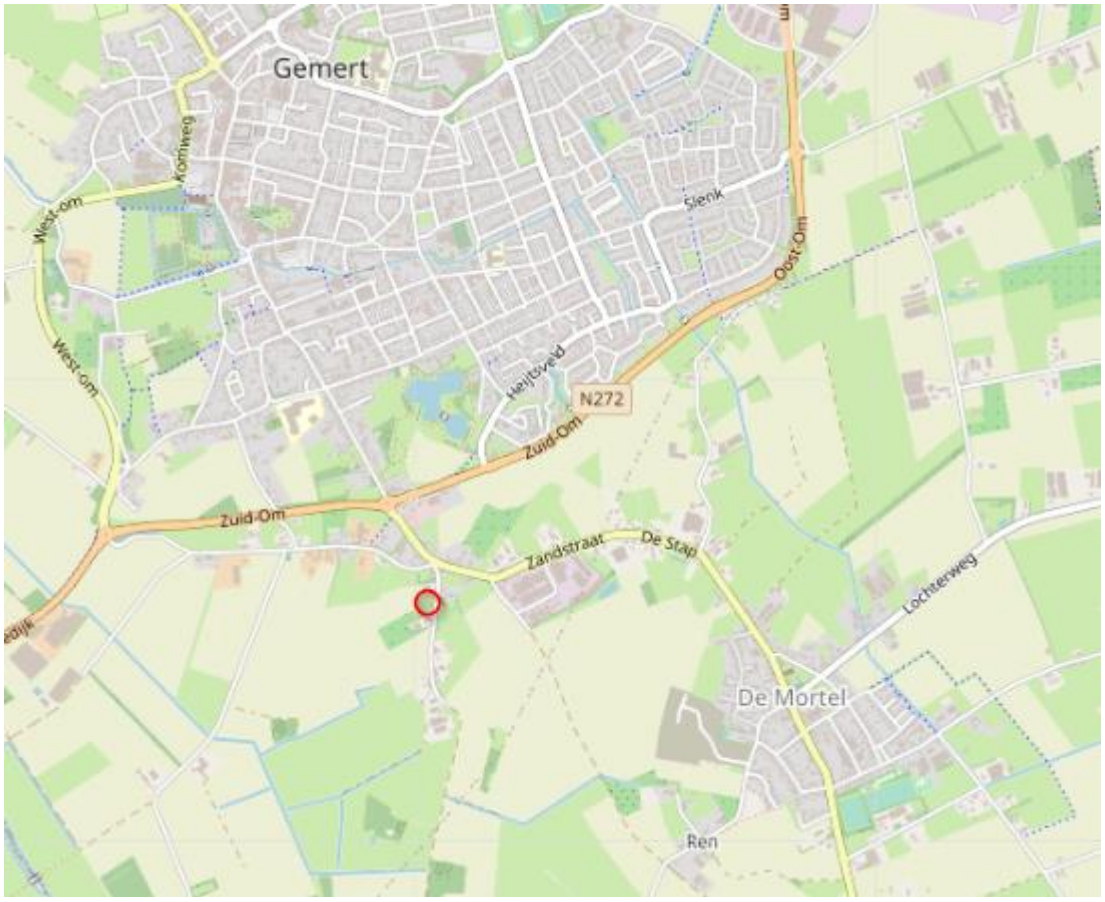
Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

De initiatiefnemer is voornemens om aan de Kromstraat in Gemert een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Gemert-Bakel, sectie H, nr. 2123.
De voorgaande ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kromstraat, ten zuiden van de kern Gemert. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Kromstraat en de Broekstraat in Gemert. De Kromstraat is onderdeel van de karakteristieke bebouwingsconcentratie Broekstraat-Boekent-Stap-Paaschhoef aan de zuidzijde van Gemert. De Broekstraat loopt in oost-westelijke richting. De Kromstraat is noord-zuid georiënteerd.
In het plangebied is een agrarisch perceel gesitueerd. Het perceel heeft een inrit aan zowel de Kromstraat als de Broekstraat. In het oostelijk deel van het plangebied staat een aantal gebouwen, waaronder een loods. Volgens opgave van de initiatiefnemer is de loods in gebruik voor opslag van landbouwvoertuigen, een paardentrailer, hooi en stro. Rondom deze opstallen is dit deel van het plangebied grotendeels verhard. Verder naar het westen staan in het plangebied een hooimijt en een paardenbak. Het perceel wordt aan oost- en westzijde omsloten door houtopstanden. Aan de oostzijde ligt langs de Kromstraat een sloot en staat beplanting met grote bomen. De onderstaande afbeelding toont een luchtfoto van het plangebied.

luchtfoto van het plangebied

2.2 Toekomstige situatie

Het plan betreft het ontwikkelen van één nieuwe woning aan de Kromstraat. De bouwrechten voor deze woning worden verkregen door het aankopen van een ruimte-voor-ruimte titel. Daarnaast wordt een deel van de bebouwing en verharding in het plangebied verwijderd. Tevens vindt een kwaliteitsverbetering plaats door het realiseren van landschapselementen.

De nieuwe woning wordt haaks op de Kromstraat gesitueerd en is vanaf deze weg ontsloten via de te verplaatsen inrit aan de Kromstraat. De woning bevindt zich voor op het erf, waardoor deze duidelijk het hoofdgebouw vormt. Achter de woning wordt een nieuw bijgebouw gerealiseerd. De bestaande loods in het plangebied blijft behouden. Deze loods is geen eigendom van de initiatiefnemer. De loods wordt in voorliggend plan in zijn mogelijkheden beperkt. In de huidige situatie is een agrarisch bedrijf toegestaan, maar de loods is daarvoor niet in gebruik. Er vindt enkel opslag plaatsvindt. Door de toegestane bedrijfsactiviteiten te beperkten tot opslag, wordt tevens mogelijke toekomstige geuroverlast voorkomen. De bedrijfsbestemming wordt daarmee in lijn met het bestaande gebruik gebracht. Er vinden geen fysieke ingrepen plaats aan de loods. De loods blijft via de bestaande inrit ontsloten. Omdat het bedrijf en de woning niet aan elkaar gekoppeld zijn (in eigendom en/of functie) hebben beide een eigen inrit. De bestaande paardenbak en paardenstal (in de vorm van een hooimijt) blijven ook behouden. De paardenstal is vergund op 28 januari 2005. De al ruim 10 jaar aanwezige paardenbak wordt met dit bestemmingsplan gelegaliseerd. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het schetsontwerp van de toekomstige situatie. Het gehele schetsontwerp is toegevoegd als bijlage 1. Hierin is ook een kaart opgenomen waarin te zien is welke verharding wordt verwijderd en welke bebouwing wordt gesloopt.

De bebouwing wordt landschappelijk ingepast met robuuste landschappelijke elementen van gebiedseigen soorten waardoor de besloten sfeer wordt versterkt. Als kwaliteitsverbeterende maatregel komt aan de zonbeschenen zijde van de bestaande watergang aan de zuidkant van het plangebied een eikensingel die het zicht begeleiden. De laanstructuur met greppel langs de Kromstraat zal behouden blijven.

Het geheel wordt landschappelijk ingepast. Het beplantingsplan is toegevoegd als bijlage 2. Het realiseren en in stand houden van het beplantingsplan is in de regels geborgd.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid
In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit
Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichter bij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen
Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek
Met het plan worden bijgebouwen en verharding in het plangebied verwijderd. Hiervoor in de plaats wordt één woning terug gebouwd en er wordt gebruik gemaakt van kwaliteitswinst die al eerder elders is geboekt (ruimte voor ruimte titel). Hiermee is sprake van duurzaam ruimtegebruik. De nieuwe woning zal voldoen aan de nieuwe eisen van energie en conform het Bouwbesluit gasloos worden gebouwd. Bestaande bomen in het plangebied blijven behouden. Tevens worden met het plan extra landschapselementen gerealiseerd, zoals bomen, onderbeplanting, een natuurvriendelijke oever en een kruidenrijke akkerrand. Dit draagt bij aan het voorkomen van hittestress en een te hoog oplopende binnentemperatuur. Tevens biedt het terrein zo meer mogelijkheden voor de opvang van regenwater.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht
De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is '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. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen." Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur."

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden van de NOVI/SVIR en het Barro. Vanuit nationaal beleid zijn er geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Voorliggend plan betreft het mogelijk maken van één ruimte-voor-ruimte woning. Uit jurisprudentie blijkt dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

Met de Brabantse omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' hebben provinciale staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe zij hieraan wil werken.
De provincie gelooft dat men met elkaar moet zorgen voor een gezonde, veilige en mooie leefomgeving en dat zij dat kunnen bereiken met een nieuwe manier van (samen)werken. Dat door het juiste samenspel – waarbij zij streven naar synergie en meerwaarde - de kwaliteit van leven hier en nu goed samengaat met de kwaliteit van leven elders en later.
Rode draad in de visie is om de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving te behouden, te versterken en door te geven aan volgende generaties. De visie benoemt ambities over hoe Brabant er in 2050 uit moet zien en stelt mobiliserende tussendoelen voor 2030. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

De provincie heeft vier hoofdopgaven opgesteld. Aan de basis van deze hoofdopgaven liggen veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit.

1. Werken aan de Brabantse energietransitie
2. Werken aan een klimaatproof Brabant
3. Werken aan de slimme netwerkstad
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening is tot stand gekomen door de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving samen te voegen. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. Dit is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. De Interim omgevingsverordening vervangt zes provinciale verordeningen (milieu, wegen,

ontgronden, natuurbescherming, ruimte en water).
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er alleen inhoudelijke wijzigingen zijn doorgevoerd als die rechtstreeks voortvloeien uit vastgesteld beleid.

Planspecifiek
Het plangebied ligt op basis van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant in gemengd landelijk gebied. De relevante artikelen uit de Interim Omgevingsverordening worden hieronder benoemd.

Artikel 3.80 ruimte-voor-ruimte
Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:
a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

Ad.
a. De ruimte-voor-ruimte titel is verkregen en zorgt ervoor dat er op een andere locatie op een eerder moment een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit heeft plaatsgevonden. In bijlage 3 zijn de toetsingsformulieren opgenomen die leiden tot de ruimte-voor-ruimte titel. Daarnaast vindt er ook in het plangebied zelf een kwaliteitsverbetering plaats.
b. De bebouwing waar het plangebied tegenaan ligt is in de Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021 als bebouwingsconcentratie aangewezen. De ruimte-voor-ruimte-woning wordt daarmee in een bebouwingsconcentratie gerealiseerd op een logische plek in het bebouwingslint Kromstraat. De locatie is binnen de bebouwingsconcentratie ook planologisch aanvaardbaar. De gemeente hanteert het Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied voor als toetsinstrument bij woningbouw die onder de ruimte-voor-ruimte regeling valt. Op basis hiervan ligt het plangebied binnen een historisch gehucht bestaande uit aan elkaar gegroeide lintgehuchten aan of nabij wegenkruisingen of een beek. Gehuchten en in het bijzonder lintgehuchten aan of nabij wegenkruisingen of nabij een beek zijn in het gemeentelijk afwegingskader aangewezen voor mogelijke ontwikkeling van woningbouw. Op de in het afwegingskader opgenomen risicokaart is geen risico of beperking ter plaatse van het plangebied aangeduid. Voor deze specifieke bebouwingsconcentratie (Broekstraat-Boekend-Stap-Paaschhoef) is aangegeven dat er binnen de bebouwingsconcentratie open gebieden behouden moeten blijven als knip tussen de dorpen. Aan de achterzijde van de (toekomstige) bebouwing aan de Kromstraat blijft de openheid behouden met voorliggend plan. Ook draagt de ontwikkeling op de locatie van de nieuwe woning bij aan de openheid. Zichtbelemmerende bebouwing en moestuinen aan de Kromstraat worden verwijderd en door de korte gevel van de nieuwe woning naar de weg te richten, blijft er onbebouwde ruimte aan de Kromstraat waardoor er zicht op het achterliggende open gebied ontstaat. Zie voor een nadere onderbouwing voor de inpassing van de woning op de locatie ook bijlage 4.
c. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met landschappelijke elementen van gebiedseigen soorten (zie schetsontwerp in bijlage 1). Daarnaast wordt er een extra kwaliteitsverbetering gerealiseerd in het plangebied.
d. De ontwikkeling voorziet slechts in één woning in een landelijke omgeving en is dus geen aanzet voor een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is tevens aangeduid met 'beperkingen veehouderij' en als 'stalderingsgebied'. Binnen deze aanduidingen gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze aanduidingen zijn niet van belang voor onderhavig initiatief.

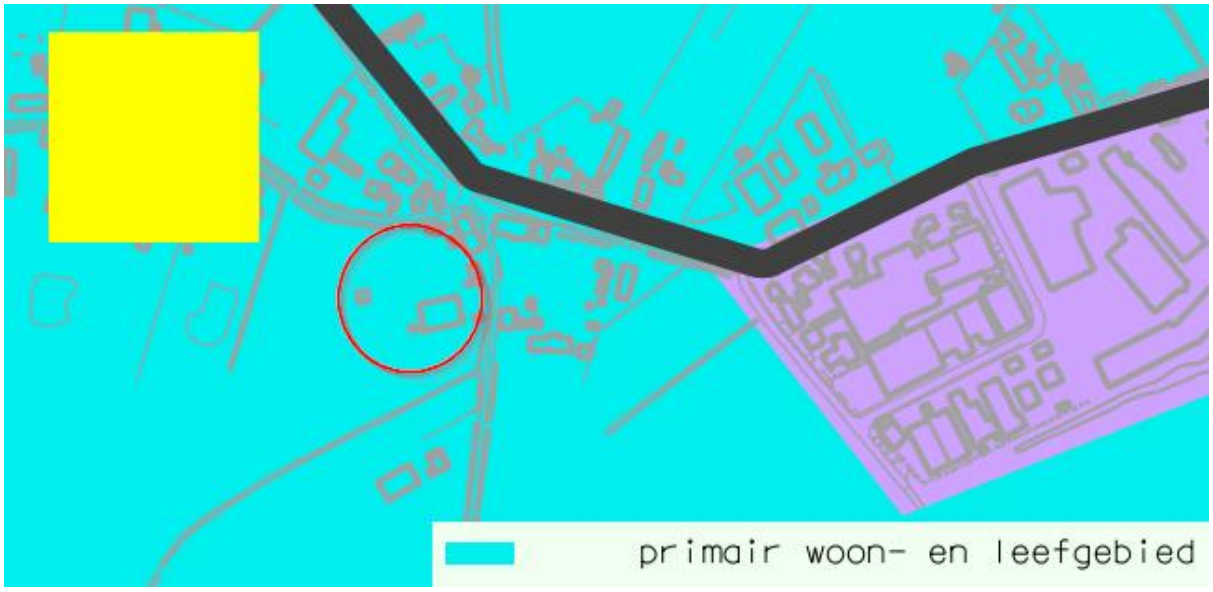
Het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie van de gemeente Gemert-Bakel, vastgesteld in 2011, heeft de volgende kernpunten: samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering. Samenwerking binnen en tussen de dorpen, met omliggende gemeenten en steden en met de (sociale) partners. Stedelijke invloed, omdat de stad dichtbij ligt en met de infrastructurele ontwikkelingen dichterbij komt in reistijd en bereikbaarheid. Concentratie van maatschappelijke voorzieningen. Het idee is dat het logisch samenbrengen en concentreren van de verschillende functies maatschappelijk, ruimtelijk en financieel gunstig is. Het gemeentelijke beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren.
Wat betreft wonen is het de taak om de woningbehoefte en woningvoorraad op elkaar af te stemmen. Een ander doel is een gezonder woon- en leefklimaat. Ruimtelijk zijn de hardste groeiers de woonkernen Gemert en Bakel. Voor woningbouw wordt naar locaties gezocht waar met minimale aanpassingen woningen gerealiseerd kunnen worden.

Planspecifiek
Op onderstaande afbeelding is te zien dat het plangebied (rode cirkel) is aangemerkt als primair woon- en leefgebied (blauw). Voor dit gebied worden geen nadere beleidsmaatregelen in de visie benoemd. Met het plan wordt één nieuwe ruimte-voor-ruimte-woning toegevoegd ten zuiden van de kern Gemert, één van de snelst groeiende woonkernen. In ruil hiervoor wordt bebouwing en verharding verwijderd en worden landschappelijke elementen toegevoegd. Dit draagt bij aan een gezonder woon- en leefklimaat. Het plan past hiermee binnen de Structuurvisie+.



Uitsnede Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2011-2021

3.3.2 Woonvisie Gemert-Bakel 2020-2024

Op basis van gemeentelijk – en regionaal woononderzoek en maatschappelijke ontwikkelingen heeft de gemeente Gemert-Bakel haar woonvisie ontwikkeld. De invoering van de Woningwet 2015 markeert de maatschappelijke consensus over het domein van de volkshuisvesting. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties, gemeenten en huurders maken samen prestatieafspraken over de lokale woonopgave. Een verplichting tot het maken van prestatieafspraken tussen gemeente en woningbouwcorporatie geldt alleen als de gemeente een woonvisie heeft vastgesteld.

Voor heel Gemert Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie in een groene omgeving. Om dit te bereiken benoemt men in Gemert-Bakel de volgende speerpunten:

- Passende en betaalbare woningen;
- Adequate huisvesting doelgroepen;
- Duurzaamheid;
- Gezonde woonomgeving;
- Samenwerking met ketenpartners sociaal domein.

Met name de eerste twee speerpunten zijn van belang voor een woningmarkt waarbij vraag en aanbod elkaar ontmoeten. De gemeente streeft ernaar voor iedere inwoner passende en betaalbare woningen te realiseren. Om de beschikbaarheid van betaalbare woningen voor ieder inkomen te waarborgen, moet bij het bepalen van de woningvoorraad rekening worden gehouden met de woonbehoefte, zoals deze uit onderzoek kan worden afgeleid. Daarnaast moeten nieuwe woningen in afstemming zijn met de bestaande voorraad. Er bestaat een grote vraag naar middeldure huur- en koopwoningen. In nieuwe plannen houdt de gemeente daar rekening mee. Ten aanzien van duurzaamheid, een derde belangrijk speerpunt, kiest de gemeente voor het stimuleren van woningen die levensloopbestendig zijn en waar energiebesparing een voorname rol speelt.

De verwachting is dat het aantal huishoudens de komende jaren toeneemt. Dat betekent dat er noodzaak is om woningen aan de voorraad toe te voegen. De groei dient circa 120 woningen per jaar te zijn om 'gaten' in de verkoop te voorkomen.

Planspecifiek

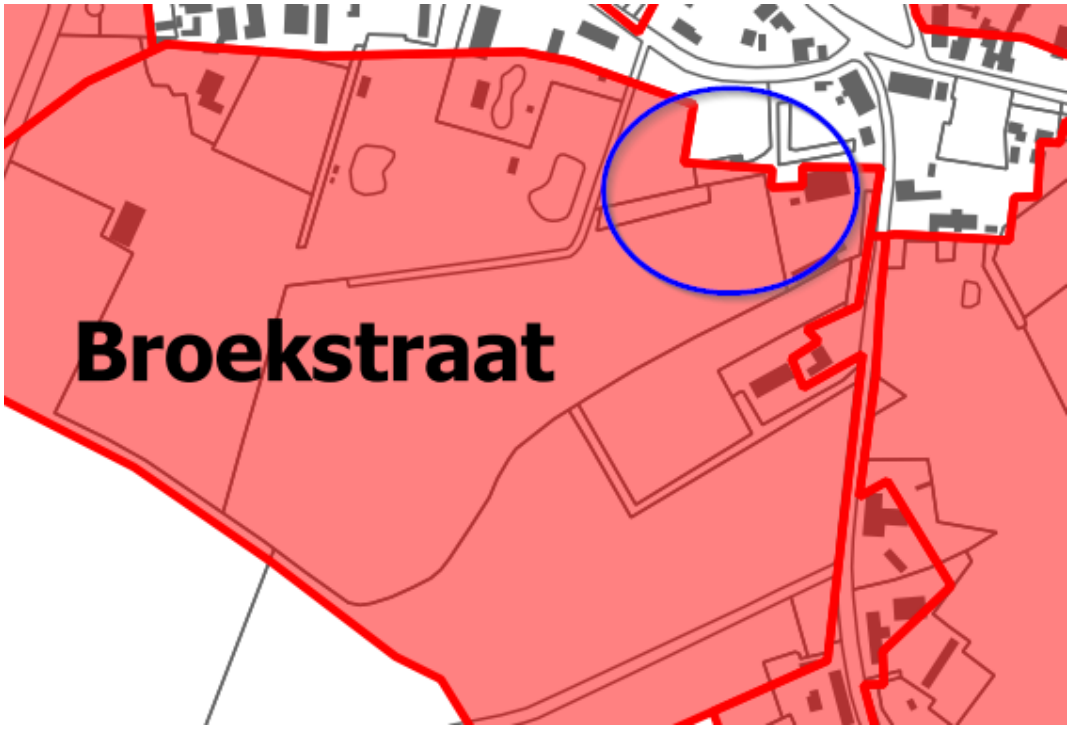
Met voorliggend plan wordt één nieuwe woning toegevoegd aan de woningvoorraad van Gemert. Het initiatief levert hiermee een kleine bijdrage aan de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte van de gemeente Gemert-Bakel en sluit aan bij de Woonvisie.

3.3.3 Notitie 'de oude akkers'

Onderdeel van het gemeentelijke cultuurhistorische beleid is aandacht voor het omliggende landschap. De gemeente Gemert-Bakel kent een rijk en gevarieerd landschap waar de oude akkercomplexen onderdeel van uitmaken. Veel van deze oude akkercomplexen zijn zichtbaar bewaard gebleven. Voorliggend initiatief is gelegen in een gebied dat als zodanig is aangeduid in het op 31 mei 2016 vastgestelde beleid 'de oude akkers'. Het doel van het beleid is het behouden en versterken van de waarden van de oude akkers.

Planspecifiek

De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de kaart Oude Akkers met het plangebied blauw omcirkeld. Het plangebied is onderdeel van de oude akker Broekstraat. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de (potentiële) waarde van deze oude akker. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat met voorliggend plan de cultuurhistorische waarden van de oude akker worden versterkt. Daarmee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid voor de oude akkers.



Uitsnede kaart Oude Akkers

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

De gemeente Gemert-Bakel is een plattelandsgemeente met een groot en mooi buitengebied. Een buitengebied met unieke landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische kwaliteiten. waar de gemeente trost op is en die het buitengebied aantrekkelijk maken om te ervaren en in te verblijven. Deze gebieden en elementen worden 'beelddragers' genoemd. Ze oefenen sterke invloed uit op de identiteit, het aanzicht en de belevingswaarde van het buitengebied. Van oudsher heeft de landbouw een belangrijke beelddragende functie in het buitengebied In de loop der jaren is het belang van andere functies in het buitengebied sterk gegroeid, waardoor het noodzakelijk is om aandacht te besteden aan een goede afstemming van deze functies en de gewenste beeldkwaliteit te 'bewaken'.
Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied vormt hier de leidraad voor. Het beeldkwaliteitsplan is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype (op landschaps, erf- en bebouwingsniveau), rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden.

Planspecifiek

Voor het plan is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke is toegevoegd als bijlage 2. In het landschappelijke inpassingsplan is rekening gehouden met de beeldkwaliteitseisen uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Op punten is het landschappelijk inpassingsplan niet geheel in lijn met de eisen vanuit het beeldkwaliteitsplan. Dat komt voort uit het cultuurhistorisch onderzoek naar de oude akker in het plangebied. Het belang van de locatiespecifieke cultuurhistorische waarden hebben in het ontwerp geprevaleerd boven de eisen uit het beeldkwaliteitsplan.

3.3.5 Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap

De kwaliteit van het landelijk gebied is belangrijk voor een hoogwaardig leef- en vestigingsklimaat en draagt daardoor bij aan de economische ontwikkeling. Door de dynamiek van ontwikkelingen ontstaat het gevaar dat de verschillen tussen stad en land en de diversiteit van natuur en landschap verloren gaan. Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de provincie in haar Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening Ruimte Noord-Brabant het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. Een gemeente kan er voor kiezen om per ontwikkeling te onderbouwen hoe met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en per ontwikkeling overleg te hebben met de provincie of met deze onderbouwing kan worden ingestemd. Er kan ook voor worden gekozen om vooraf vast te leggen hoe in het algemeen met kwaliteitsverbetering wordt omgegaan en deze vervolgens onderdeel te laten zijn van het bestemmingsplan. Door de gemeente Gemert-Bakel is op 20 februari 2018 de derde versie van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het Landschap opgesteld. Deze handreiking geeft aan in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.
Rekening houdend met de impact op de omgeving worden twee categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;

- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
  1. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);
  2. 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient er voor landschappelijke inpassing ingezet te worden (kwantiteit).

Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

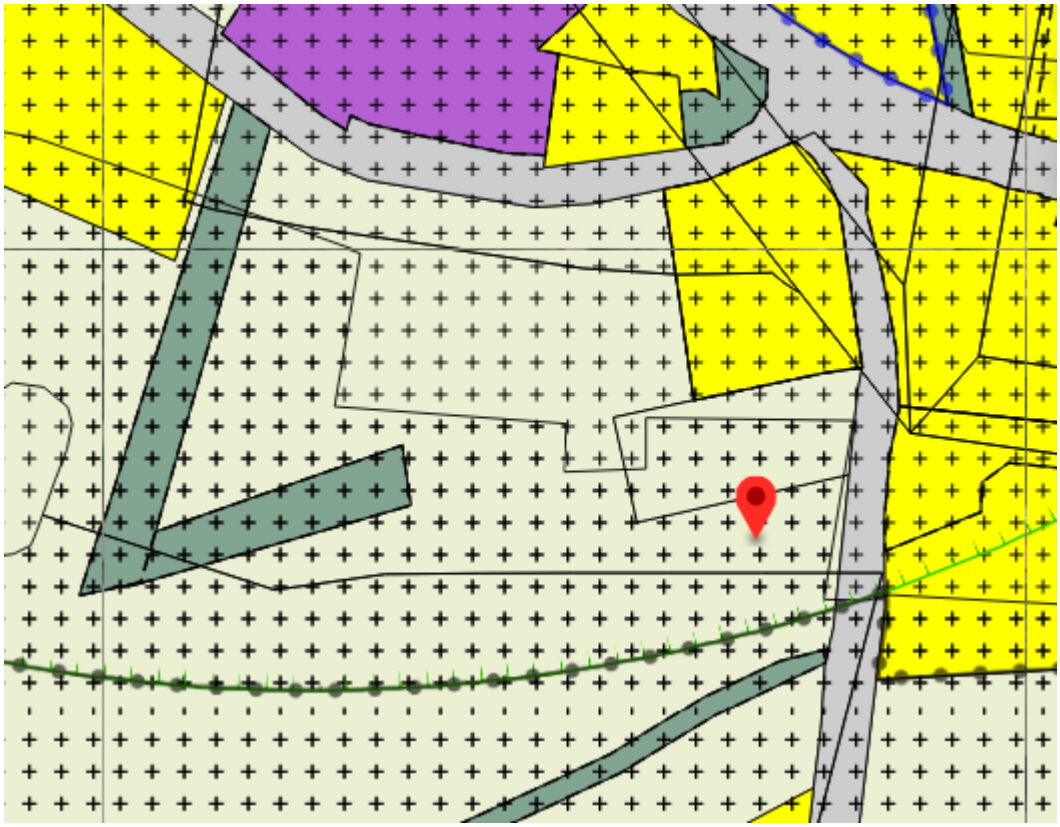
- Basisinspanning: landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie, bestaande uit:
  1. De landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan (kwaliteit);
  2. 20% van de omvang van het bestemmingsvlak dient voor landschappelijke inpassing ingezet te worden; (kwantiteit)
- Aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap.

Planspecifiek

Voor de ruimte voor ruimte woning is met het verkrijgen van de ruimte voor ruimte titel al een kwaliteitsverbetering geleverd. De wijziging van de bestemming van de loods valt in categorie 2 van de handreiking. Aan de basisinspanning wordt voldaan. Het landschappelijk inpassingsplan voldoet aan het beeldkwaliteitsplan (zie par. 3.3.4) en er wordt meer dan 20% van de omvang van de nieuwe woon- én bedrijfsbestemming ingezet voor landschappelijke inpassing. In bijlage 1 is een blad opgenomen waarin de oppervlakte te zien is van de onderdelen die horen bij de landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan in bijlage 2 toont welke landschappelijke elementen gerealiseerd worden. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap nodig. Daarvoor is een tabel opgesteld waarin de benodigde kwaliteitsinvestering is bepaald (€ 13.650,00) en de kosten voor aanplant en beheer van de aanvullende kwaliteitsverbetering zijn weergegeven. Deze is toegevoegd in bijlage 9. Naast de basisinspanning wordt een aanvullende kwaliteitsverbetering van € 14.072,72 geleverd. Welke elementen hieronder vallen is te zien in een apart blad in bijlage 1 en de te realiseren landschapselementen zijn opgenomen in het beplantingsplan (bijlage 2). Aangezien wordt voldaan aan de basisinspanning en de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap sluit het plan aan bij de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.3.6 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan "Gemert-Bakel Buitengebied 2017". Het plangebied heeft de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' en 'Natuur'. Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4', 'Waarde - Archeologie 5' en 'Waarde - Oude akker'. Tevens gelden voor de locatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone - beperkingen veehouderij' en 'vrijwaringszone - molenbiotoop - 2'. De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van een woning is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 5. Hierin is geconcludeerd dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor het plan en dat nader bodemonderzoek niet noodzakelijk is.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect bodem.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM_{10} en $PM_{2,5}$(fijnstof) en NO_2 (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM_{10} en NO_x bedraagt 40 µg/m3, van $PM_{2,5}$ is dat 25 µg/m^3.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 48812 (aan de Oudestraat-Boekent ten noorden van het plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO_2 (stikstofdioxide)	PM_{10} (fijnstof)	$PM_{2,5}$ (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m^3)	17.9 µg/m^3	18.4 µg/m^3	11,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3	25 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (toevoegen 1 woning) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%, toevoegen 1.500 woningen). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagenstandplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Met voorliggend plan wordt een nieuw geluidsgevoelig object mogelijk gemaakt. Daarom is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Het plangebied ligt aan de Kromstraat ten zuiden van Gemert. Industrielawaai en spoorweglawaai zijn hier niet aan de orde. Om de gevolgen van wegverkeerslawaai te bepalen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 6. De nieuwe woning ligt in de geluidzone van Boekent, Oudestraat, Zandstraat (één doorgaande weg). De geluidbelasting door wegverkeer op deze weg bedraagt op de gevels van de woning ten hoogste 38 dB na aftrek van 2 dB ex art 110-g Wgh. De voorkeursgrenswaarde

van 48 dB wordt daarmee niet overschreden. De Kromstraat en de Broekstraat zijn wegen met een lage verkeersintensiteit. De geluidbelasting door deze wegen is zeer laag en akoestisch niet relevant.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder van veehouderijen met landbouwhuisdieren. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.

Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:

geurgevoelig object gelegen in:	maximaal toegestane geurbelasting (odour units per m^3 lucht)
concentratiegebied binnen bebouwde kom	3,0 ouE/m^3
concentratiegebied buiten bebouwde kom	14,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied binnen bebouwde kom	2,0 ouE/m^3
niet-concentratiegebied buiten bebouwde kom	8,0 ouE/m^3

Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50 respectievelijk 25 meter voor hetzij binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat.

De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

De gemeente Gemert-Bakel heeft een eigen geurbeleid, vastgesteld in de 'Verordening geurhinder en veerhouderij gemeente Gemert-Bakel 2013'. Hierin zijn aan de hand van de geurgebiedsvisie van 2013 gebieden aangewezen met bijbehorende maximale waarden voor geurbelasting. Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregels 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'.

Planspecifiek
Omdat met voorliggend plan één geurgevoelig object wordt gerealiseerd is het van belang te kijken naar de mogelijke geuroverlast. Het plangebied ligt tegen de bebouwde kom van Gemert. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen veehouderijen en het plangebied wordt globaal aan alle zijden omringd door woningen, waardoor er geen veehouderijen in hun bedrijfsvoering belemmerd zullen worden.
Volgens de 'Beleidsregels ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder' van de gemeente Gemert-Bakel mag de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied (Gemert) in het kader van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat maximaal 11 OuE/m³ bedragen. Op onderstaande uitsnede van de achtergrondbelastingkaart van 2014 is te zien dat de achtergrondbelasting op basis van indicatieve berekeningen maximaal 3 OuE/m³ bedraagt. Er zal daarmee sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.1.5 Milieuzonering
Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek
Het plangebied ligt in een gemengd gebied met de functies agrarisch, wonen en bedrijven. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden op grond van de Staat van bedrijfsactiviteiten uit de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind. Het dichtstbijzijnde bedrijf in de omgeving van het plangebied betreft een machinehandel aan de Oudestraat 143. De VNG geeft hiervoor een gereduceerde richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid. Met een afstand van circa 100 meter tussen het bedrijf en de nieuwe woning wordt aan de richtafstand voldaan. De loods in het plangebied krijgt met voorliggend plan een bedrijfsbestemming, omdat het geen agrarisch bedrijf meer betreft en er enkel opslag plaats vindt. De bedrijfsbestemming wordt daarmee in lijn met het bestaande gebruik gebracht. Bij het bedrijf is maximaal milieucategorie 2 is toegestaan. Voor bedrijven met categorie 2 in gemengd gebied geeft de VNG een richtafstand van 10 meter. De nieuwe woning is beoogd op een afstand van minimaal 10 meter van de loods. Hiermee wordt aan de richtafstand voldaan. Geconcludeerd kan worden dat bij de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat met het plan geen bedrijven in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

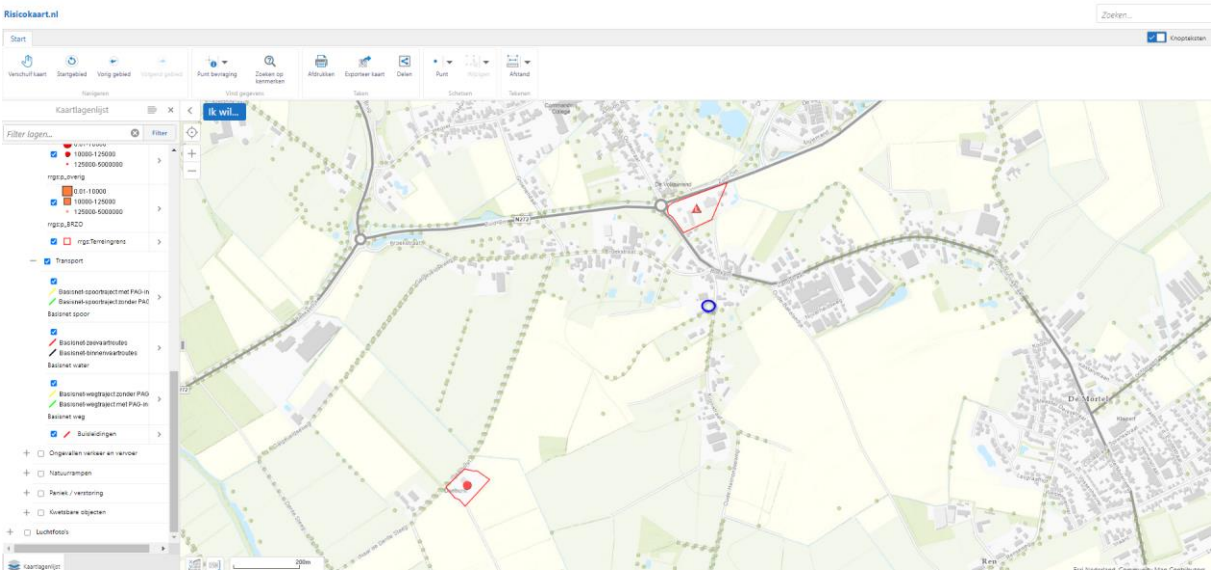
4.1.6 Externe veiligheid
Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, kampeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10^{-6} per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10^{-6} per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6}-contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Screenshot risicokaart

Uit de risicokaart is op te maken dat ten noorden en zuidwesten van het plangebied Bevi-inrichtingen bevinden (opslag van LPG en propaan). Het plangebied ligt op 280 en 920 meter afstand van deze inrichtingen en daarmee buiten het invloedsgebied. Verder bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of belangrijke transportroutes.

Het plan is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Indien nodig wordt overtollig water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen niet meer mogelijk is wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan
Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Beleid Waterschap Aa en Maas
Voor dit plan is het beleid van Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m^2. Voor een toename van het verhard oppervlak tussen de 2.000 m^2 en 10.000 m^2 kan de volgende rekenregel worden toegepast voor het berekenen van de benodigde compensatie:

Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06

De gevoeligheidsfactor zegt iets over de kenmerken van een gebied (droogte, kans op overstroming, ligging ten opzichte van natuurgebieden en bebouwde kom). De gevoeligheidsfactor is bepaald op de 'Kaart Algemene Regel afvoer regenwater door verhard oppervlak' van de waterschappen. Er zijn drie mogelijke waarden: laag (¼), gemiddeld (½) en hoog (1). De factor 0,06 m vertegenwoordigt een maatgevende bui van 60 mm per uur (600 m^3/ha).

Waterbeheerplan 2016-2021
In het Waterbeheerplan (WBP) beschrijft het waterschap Aa en Maas haar doelstellingen voor de periode 2016 – 2021 en de wijze waarop deze doelstellingen bereikt moeten worden. Hiermee geeft het waterschap invulling aan de verplichting vanuit de Waterwet en de Verordening water Noord-Brabant om een waterbeheerplan op te stellen.

In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende programma's:
- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het WBP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; Keur, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Keur
De Keur is een waterschapsverordening en omvat samen met de Waterwet alle gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen of activiteiten die consequenties hebben voor de waterkwantiteit, waterkwaliteit en waterveiligheid. De Keur is verder uitgewerkt beleids- en algemene regels.

Legger
De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Watertoets
De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Gemeentelijk Watertakenplan
Het waterbeleid van de gemeente Gemert-Bakel is vastgelegd in het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 ‘Onweerstaanbaar Gemert-Bakel’, en geeft de kaders aan waarbinnen het waterbeheer in Gemert-Bakel vorm moet krijgen. Het gemeentelijk watertakenplan is vastgesteld voor de planperiode 2019 tot en met 2023. Het plan bestaat uit het gemeentelijk rioleringsplan (GRP) en het waterplan. In het Gemeentelijk watertakenplan 2019-2023 zijn een aantal speerpunten opgenomen voor de waterketen en waterbeheer:

Waterketen:
- Duurzame waterketen;
- Klimaatbestendige waterketen;
- Grondwaterhuishouding in balans;

- Verder professionaliseren waterketen;
- Samen aan de slag.

Waterbeheer:
- Een klimaatbestendig watersysteem;
- Schoon en gezond water;
- Water als ordenend principe;
- Beleefbaar water;
- Verder professionaliseren van watertaken;
- Samen werken aan water.

Voor nieuwbouwplannen geldt dat 60 mm waterberging in het plangebied moet worden aangelegd ten behoeve van berging van regenwater. Deze eis geldt voor elke toename of wijziging van afvoerend verhard oppervlak ongeacht de lozingssituatie. Sloop en te verwijderen verharding mag hierop niet in mindering worden gebracht.

Planspecifiek
Voor dit plan is de digitale watertoets ingevuld. Het resultaat hiervan is toegevoegd als bijlage 7. Hieruit blijkt dat er geen (beschermingszones van) beschermde waterkeringen/watergangen in het plangebied liggen. Het perceel waar de nieuwe woning wordt gerealiseerd is in de huidige situatie bijna geheel verhard. Deze verharding wordt met voorliggend plan verwijderd. De nieuwe woning heeft een oppervlakte van 116 m² en het nieuwe bijgebouw een oppervlakte van 150 m². Dit betekent dat er op grond van het gemeentelijk waterbeleid (Gemeentelijke Watertakenplan) circa 16 m³ aan waterberging gerealiseerd dient te worden (266 * 0,06). Ten zuiden van de nieuwe woning wordt extensief beheerd grasland aangelegd, waarin voldoende ruimte is om 16 m³ regenwater te laten infiltreren. Er is sprake van zandgrond dus hier kan het water goed in infiltreren. Voor het overige deel van het plangebied is er ook voldoende ruimte om het regenwater op eigen terrein te laten infiltreren.

Het initiatief is uitvoerbaar op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming
In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming
Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek
In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. Het gehele onderzoeksrapport is toegevoegd als bijlage 8. De belangrijkste conclusies ten aanzien van gebiedsbescherming en soortenbescherming worden hieronder beschreven.

Gebiedsbescherming
In de omgeving van het plangebied is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel'. Dit gebied ligt op circa 11 kilometer afstand van het plangebied. Door de aard en de geringe omvang van de ontwikkeling (realiseren 1 woning) en de grote afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten, zoals licht en geluid, worden uitgesloten.
Wat betreft stikstof zal er, aangezien de woning gasloos wordt gebouwd, in de gebruiksfase enkel sprake zijn van stikstofuitstoot door een toename van verkeersbewegingen van één woning. Op basis van deze verwachte beperkte uitstoot en de grote afstand tot stikstofgevoelige gebieden is er geen aanleiding te veronderstellen dat de stikstofdepositie als gevolg van het plan een substantieel effect heeft op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming
Uit de quickscan Wet natuurbescherming blijkt dat de planlocatie geen essentiële betekenis heeft voor beschermde soorten. Aanvullend onderzoek is daarom niet nodig. Tijdens de uitvoering van de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de (mogelijke) aanwezigheid van foeragerende vleermuizen, rugstreeppadden en algemene broedvogels (in het kader van Algemene zorgplicht). Voor deze soorten dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Het plan is daarmee uitvoerbaar op het gebied van soortenbescherming.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De nieuwe woning wordt ontsloten via de Kromstraat. Deze weg en de omliggende wegen hebben voldoende capaciteit om de verkeerstoename door het toevoegen van één woning op te vangen.
Wat betreft parkeren geldt in het plangebied het bestemmingsplan 'Parkeren Gemert-Bakel' (2018). Dit plan gaat uit van de eigen 'Nota parkeernormen 2017' van de gemeente Gemert-Bakel. De parkeernormen in deze nota zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 317. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen. Bij de nieuwe woning is voldoende ruimte om op eigen terrein minimaal 3 parkeerplaatsen aan te leggen. Hiermee wordt aan de parkeernorm voldaan.

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op het gebied van verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

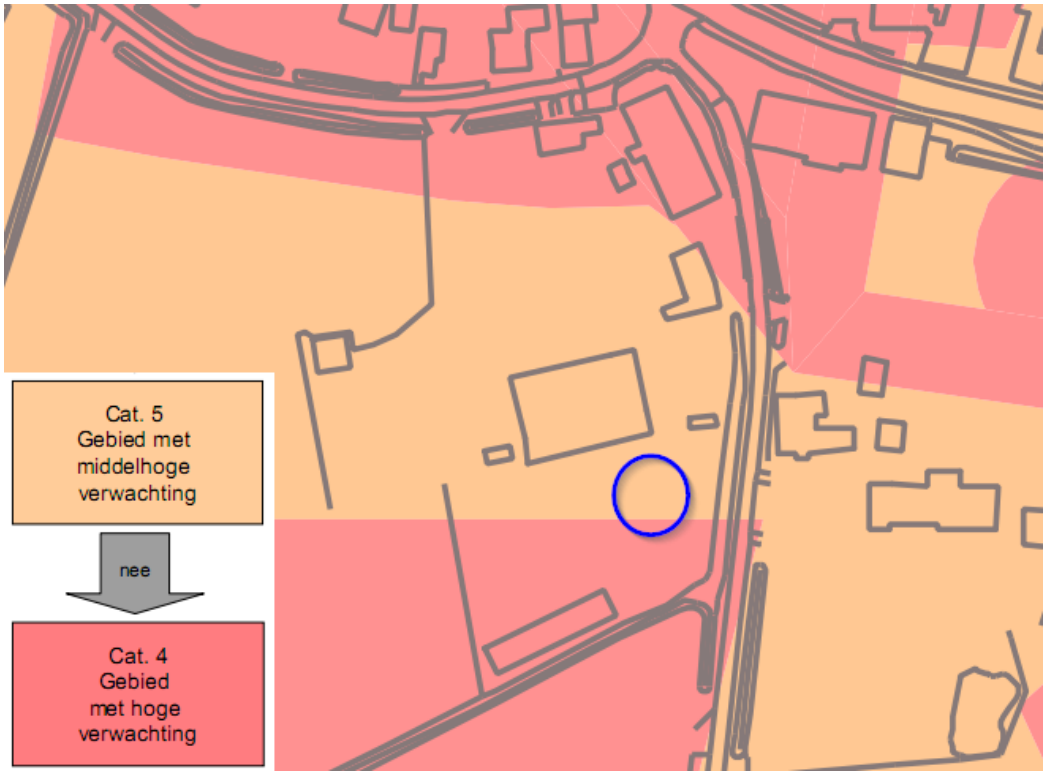
In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie
Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek
Cultuurhistorie
Het plangebied ligt in de oude akker Broekstraat. Er is een onderzoek uitgevoerd naar de (potentiële) waarde van deze oude akker (zie bijlage 4). In paragraaf 3.3.3 is toegelicht dat het plan geen belemmering vormt voor de cultuurhistorische waarde van de oude akker. In onderhavig plan is de dubbelbestemming 'Waarde - Oude akker' overgenomen ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden.
Het plangebied bevindt zich tevens binnen de vrijwaringszone van de molen 'de Volksvriend'. Deze molen heeft een cultuurhistorische waarde en is een rijksmonument. Gezien de afstand van 370 meter en de aanwezigheid van tussenliggende bebouwing heeft de realisatie van de nieuwe woning geen gevolgen voor de windvang van de molen of het zicht op de molen. In voorliggend plan is de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop - 2' overgenomen.

Archeologie
De onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel met de locatie van de nieuwe woning blauw omkaderd. Het grootste gedeelte van de locatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5 '. Hierbij geldt een onderzoeksplicht bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter onder het maaiveld. Met het realiseren van de woning wordt deze onderzoeksgrens niet overschreden. Een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk. Ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden wordt de archeologische dubbelbestemming in voorliggend plan gehandhaafd.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit de aspecten cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f 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;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek
De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst afsluiten. Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de exploitatieovereenkomst.
Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding
De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.
Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels
De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.
- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:
- 'Agrarisch', ten behoeve van de reeds bestaande agrarische gronden in het plangebied. Binnen deze bestemming zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' en 'specifieke vorm van agrarisch - hooimijt' opgenomen voor de bestaande voorzieningen.
- 'Bedrijf', ten behoeve van de bestaande opslagloods in het plangebied. Binnen deze bestemming is een aanduiding 'opslag' opgenomen, zodat enkel opslag is toegestaan.
- 'Natuur', in het westelijk deel van het plangebied waar deze bestemming al geldt, met de aanduidingen 'specifieke vorm van natuur - landschapselement' en 'specifieke vorm van natuur - zandweg' en op de nieuwe eikensingel in het zuiden van het plangebied.
- 'Verkeer' ter plaatse van de inrit naar de loods, met een aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - halfverhard'.
- 'Wonen', voor het realiseren van de nieuwe woning. Er is een bouwvlak opgenomen voor de situering van de woning.
- Dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5', mede bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

- Dubbelbestemming 'Waarde - Oude akker', mede bestemd voor de instandhouding, bescherming, behoud en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Daarnaast bevat het plan de volgende gebiedsaanduidingen:
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop 2'.
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.

Het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing is in de regels geborgd.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.
Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.
Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan wordt in het kader van het wettelijk overleg toegezonden aan de relevante instanties. Het waterschap is via de digitale watertoets betrokken.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Voor dit bestemmingsplan wordt geen formele inspraakprocedure gehouden. Het plan wordt direct als ontwerp ter inzage gelegd. De initiatiefnemer heeft de omwonenden over het plan geïnformeerd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft met ingang van 8 september 2022 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen voorliggend plan zijn vier zienswijzen ingediend. De provincie heeft gevraagd ten aanzien van de paardenstal en paardenbak die in het ontwerp bestemmingsplan passend bestemd werden, te onderbouwen dat sprake is van een bestaand recht. Voor de bouw van de paardenstal is op 28 januari 2005 een vergunning verleend. De paardenbak is rond 2012 gerealiseerd. De provincie heeft aangegeven dat deze niet in lijn is gerealiseerd met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Echter is de paardenbak grenzend aan bestaand ruimtebeslag gesitueerd. De paardenstal waar de paardenbak tegenaan ligt, is namelijk vergund. Direct achter de loods was een moestuin aanwezig, waardoor de paardenbak niet direct grenzend aan de loods gesitueerd kon worden. Bovendien was er nog ruimte tussen de moestuin en de paardenbak nodig om het achterliggende land te kunnen bereiken. Om de paardenbak aan het zicht te onttrekken is deze achter een bestaande houtsingel gesitueerd. De landschapsstructuur is daarmee dan ook niet aangetast door de paardenbak. De paardenbak is tevens getoetst aan de afwijkingsmogelijkheid voor het bouwen van een paardenbak uit het geldend bestemmingsplan. Navolgend is de afwijkingsmogelijkheid opgenomen en is aan de voorwaarden getoetst.

3.3.3 Paardenbakken

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.2 voor de bouw van een paardenbak, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. binnen de Groenblauwe mantel mag geen afbreuk worden gedaan aan de daar aanwezige landschappelijke waarden;
b. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur;
c. de paardenbak dient direct aansluitend aan het bestemmingsvlak, behorende bij de functie waarbij de paardenbak wordt gerealiseerd, te worden gerealiseerd;
d. de oppervlakte mag niet meer dan 1.200 m² bedragen;
e. de paardenbak mag uitsluitend hobbymatig worden gebruikt;
f. de bouwhoogte van een open hekwerk om de paardenbak mag niet meer dan 1,5 m bedragen;
g. lichtmasten bij de paardenbak zijn niet toegestaan;
h. er is een inrichtings- en beplantingsplan overlegd dat uitwijst dat voldaan wordt aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan (bijlage 3), zodat er sprake is van een ruimtelijk aanvaardbare situatie.

ad.

a. Het plangebied ligt niet binnen de Groenblauwe mantel.
b. Ter plaatse is geen sprake van de aanduiding 'behoud en herstel watersystemen'.
c. De paardenbak is zo dicht mogelijk tegen het bestemmingsvlak ‘Agrarisch – Agrarisch bedrijf’ aangebouwd. Zoals eerder in deze paragraaf aangegeven, was direct achter de loods een moestuin aanwezig, waardoor de paardenbak niet direct grenzend aan de loods gesitueerd kon worden. Bovendien was er nog ruimte tussen de moestuin en de paardenbak nodig om het achterliggende land te kunnen bereiken.
d. De oppervlakte is circa 1.160 m², waarmee aan deze voorwaarde wordt voldaan.
e. Hiervan is sprake.
f. Er is sprake van een hekwerk die aan de voorgeschreven hoogte voldoet.
g. Er zijn geen lichtmasten aanwezig.
h. De situatie is ruimtelijk aanvaardbaar. De paardenbak is achter de bestaande houtsingel (lijnvormig landschapselement) gerealiseerd, zodat deze vanaf de Broekstraat uit het zicht is. Uit de betreffende houtsingel wordt uitheemse soorten gerooid en worden inheemse soorten aangeplant om de singel passender te maken voor het gebied. Dit is onderdeel van het beplantingsplan dat is opgenomen in bijlage 2. Ook belemmerd de paardenbak het met voorliggend plan te versterken doorzicht vanaf de Broekstraat niet. Daarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

De overige zienswijzen richten zich op de aspecten beeldkwaliteit, het cultuurhistorisch onderzoek, de onderbouwing met betrekking tot de oude akker, de bedrijfsloods en de paardenstal. Deze zienswijzen hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In de zienswijzennota is puntsgewijs een reactie gegeven op de zienswijzen.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Beplantingsplan

Bijlage 3 Bewijsstukken Ruimte-voor-ruimte titel

Bijlage 4 Onderzoek oude akker

Bijlage 5 Bodemonderzoek

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Quickscan Wet natuurbescherming

Bijlage 9 Kwaliteitsbijdrage

buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement