

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
RUIMTE VOOR RUIMTE
SCHUTSBOOM ONG. MILHEEZE
GEMEENTE GEMERT-BAKEL



Crijns Rentmeesters bv
M.J.M. Crijns & G.J.P. Bosmans
Februari 2019

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Ruimte voor Ruimte Schutsboom ong. Milheeze
Contactpersoon	G.J.P. Bosmans
Tweede contactpersoon	Mat Crijns

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging, begrenzing en juridische status planlocatie.....	5
1.2.1	Ligging van de planlocatie.....	5
1.2.2	Begrenzing planlocatie.....	6
1.2.3	Juridische status van de planlocatie.....	6
1.3	Doel van de ruimtelijke onderbouwing.....	7
1.4	Leeswijzer.....	7
2.	BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE	8
2.1	Huidige situatie	8
2.1.1	Inleiding.....	8
2.1.2	Bebouwingsconcentratie	8
2.2	Beoogde situatie planlocatie	10
2.2.1	Algemeen.....	10
2.2.2	Beoogde planologische situatie	10
2.2.3	Beoogde landschappelijke inpassing planlocatie	11
2.2.4	Beeldkwaliteit woning.....	13
2.2.5	Ontsluiting en parkeren.....	14
3.	RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER.....	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	16
3.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant	17
4.	GEMEENTELIJK BELEID	21
4.1	Structuurvisie+.....	21
4.2	Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied	22
4.3	Woonvisie 2016-2020.....	23
5.	GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE	24
5.1	Milieueffectrapportage	24
5.2	Bedrijvigheid	24
5.2.1	Agrarische bedrijvigheid.....	24

5.2.2	Niet-agrarische bedrijvigheid.....	29
5.3	Wegverkeerslawaaai.....	30
5.4	Cultuurhistorie en archeologie.....	30
5.4.1	Cultuurhistorie.....	30
5.4.2	Akkercomplex Milheeze-zuid	32
5.4.3	Archeologie	36
5.5	Bodemkwaliteit	38
5.6	Luchtkwaliteit.....	39
5.7	Externe veiligheid	39
5.7.1	Inleiding.....	39
5.7.2	Besluit externe veiligheid inrichtingen	39
5.7.3	Vervoer gevaarlijke stoffen.....	40
5.7.4	Besluit externe veiligheid buisleidingen.....	40
5.7.5	Beoordeling van de planlocatie	40
5.8	Natuur en ecologie	41
5.8.1	Inleiding.....	41
5.8.2	Gebiedsbescherming	41
5.8.3	Soortenbescherming	42
5.9	Water	44
5.9.1	Inleiding.....	44
5.9.2	Principes waterschap Aa en Maas	44
5.9.3	Relevant beleid	44
6.	UITVOERBAARHEID.....	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.3	Wettelijk vooroverleg	49

Bijlagen:

Bijlage 1:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 2:	Bodemonderzoek
Bijlage 3:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 4:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 5:	Verbeelding
Bijlage 6:	Bouwtitel Ruimte voor Ruimte

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de initiatiefnemers van onderhavig plan, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing. De initiatiefnemers zijn eigenaar van de percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 1996 en 1997, gelegen aan Schutsboom ong. te Milheeze in de gemeente Gemert-Bakel, hierna ook de planlocatie genoemd. Het perceel is in agrarisch gebruik en is ook als zodanig bestemd. De totale percelen kennen een grootte van 7.850 m². De planlocatie heeft een grootte van circa 1.600 m². De initiatiefnemers zijn voornemens om op dit perceel één vrijstaande woning te realiseren door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. In samenhang hiermee wordt het perceel deels bestemd als woonbestemming. Derhalve dient ter plaatse van de planlocatie het vigerende bestemmingsplan te worden herzien.

Op 16 mei 2017 heeft het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Gemert-Bakel besloten in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling. In navolging hiervan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

1.2 Ligging, begrenzing en juridische status planlocatie

1.2.1 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen direct ten westen van de kern Milheeze, aan de doorgaande weg Schutsboom ong. Navolgende figuur betreft een kaart met de ligging van de planlocatie ten opzichte van de directe omgeving.



Figuur 1: Ligging planlocatie in omgeving

1.2.2 Begrenzing planlocatie

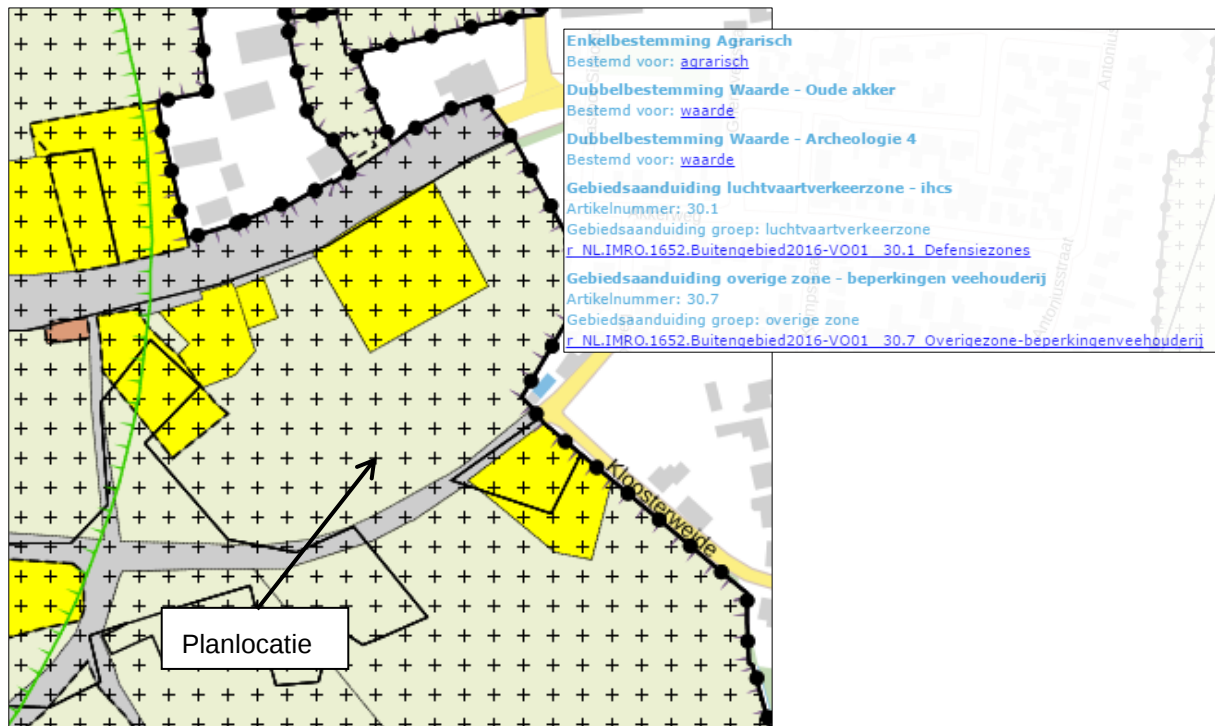
De planlocatie aan Schutsboom ongenummerd betreft een gedeelte van de twee percelen kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie C, nummers 1996 en 1997. De totale percelen hebben een grootte van 7.850 m². De planlocatie heeft een grootte van circa 1.600 m². Navolgende figuur betreft een kadastraal overzicht van de totale kadastrale percelen waarbinnen de planlocatie is gesitueerd. De planlocatie is gearceerd met een bolletjeslijn.



Figuur 2: Kadastrale percelen (groen gearceerd) waarvan de planlocatie (gearceerd met bolletjeslijn) onderdeel uitmaakt

1.2.3 Juridische status van de planlocatie

Ter plaatse van de planlocatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' het vigerende bestemmingsplan. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Oude akker' en de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – ihcs' en 'overige zone - beperkingen veehouderij'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' voor de planlocatie.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

De realisatie van een woningen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan biedt eveneens geen binnenplanse mogelijkheden voor de ontwikkeling van de beoogde woning. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan benodigd. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van deze herziening.

1.3 Doel van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing maakt de bestemming van een agrarisch perceel naar een woonbestemming mogelijk middels aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte. Deze ruimtelijke onderbouwing gaat onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 geeft een omschrijving van de huidige en toekomstige situatie ter plaatse van de planlocatie. In hoofdstuk 3 worden de relevante Rijks- en provinciale beleidskaders besproken. Hoofdstuk 4 gaat in op het gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 5 wordt het initiatief aan de milieuaspecten getoetst. In hoofdstuk 6 komt tenslotte de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid aan de orde.

2. BESCHRIJVING HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Inleiding

De planlocatie is gelegen aan Schutsboom te Milheeze, in de gemeente Gemert-Bakel. De locatie is direct ten westen van de kern Milheeze gelegen te midden van het buurtschap Schutsboom. Het buurtschap Schutsboom betreft een lintgehucht waar omstreeks 1850 reeds bebouwing waar te nemen valt. De Schutsboom is verder te kenmerken als lint bij een kernrand. Bebouwing van het lint concentreert zich voornamelijk aan de zuidzijde van de Schutsboom. De planlocatie is onbebouwd en in agrarisch gebruik en is momenteel in gebruik als kavel bij de woning aan Schutboomsestraat 3a. Ten zuiden van het plangebied liggen oude waardevolle akkercomplexen. Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de ligging van de planlocatie ten opzichte van de kern Milheeze weer en een beeld van de huidige situatie op de planlocatie.



Figuur 4: Luchtfoto waarop de planlocatie met rood is aangeduid

2.1.2 Bebouwingsconcentratie

Op basis van provinciaal beleid wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende soorten bebouwingsconcentraties, te weten:

1. Bebouwingscluster:
Vlakvormige verzameling van bebouwing buiten bestaand stedelijk gebied.
2. Bebouwingslint:
Min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg buiten bestaand stedelijk gebied.
3. Kernrandzone:
Overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs bestaand stedelijk gebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar en met een ondergeschikte of afnemende agrarische functie.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Schutsboom. De ligging van de planlocatie in een bebouwingsconcentratie blijkt tevens uit de gemeentelijke Structuurvisie en het gemeentelijk 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied'.

De bebouwingsconcentratie bestaat uit bebouwing aan de Schutsboom, Ossenstaart en Schutboomsestraat. De bebouwingsconcentratie ligt niet helemaal los van de kern van Milheeze, maar vormt een overgangsgebied naar het buitengebied. De aanwezige bebouwing ligt verspreid en versnipperd langs de wegen. Op navolgende figuur wordt de ligging van de bebouwingsconcentratie ten opzicht van de kern Milheeze weergegeven.

Milheeze, Schutsboom



Figuur 5: Uitsnede Afwegingskader woningbouw kernranden en buitengebied

De planlocatie is gelegen in het midden van het zuidelijke gedeelte van de bebouwingsconcentratie. Ter plaatse is sprake van een lintgehucht. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 60 meter tot de kern en is daarmee tevens gelegen in de kernrandzone rondom Milheeze. De planlocatie is daarmee gelegen in een overgangsgebied naar het buitengebied, gelegen langs het bestaand stedelijk gebied van Milheeze. In de omgeving van de planlocatie is sprake van relatief veel

bebouwing op korte afstand van elkaar, de planlocatie is gelegen in een overgangsgebied naar het buitengebied. Ter plaatse is sprake van een ondergeschikte of afnemende agrarische functie. Het toevoegen van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse voorziet niet in een verlenging van de bebouwingsconcentratie maar heeft slechts verdichting van de bebouwingsconcentratie tot gevolg.

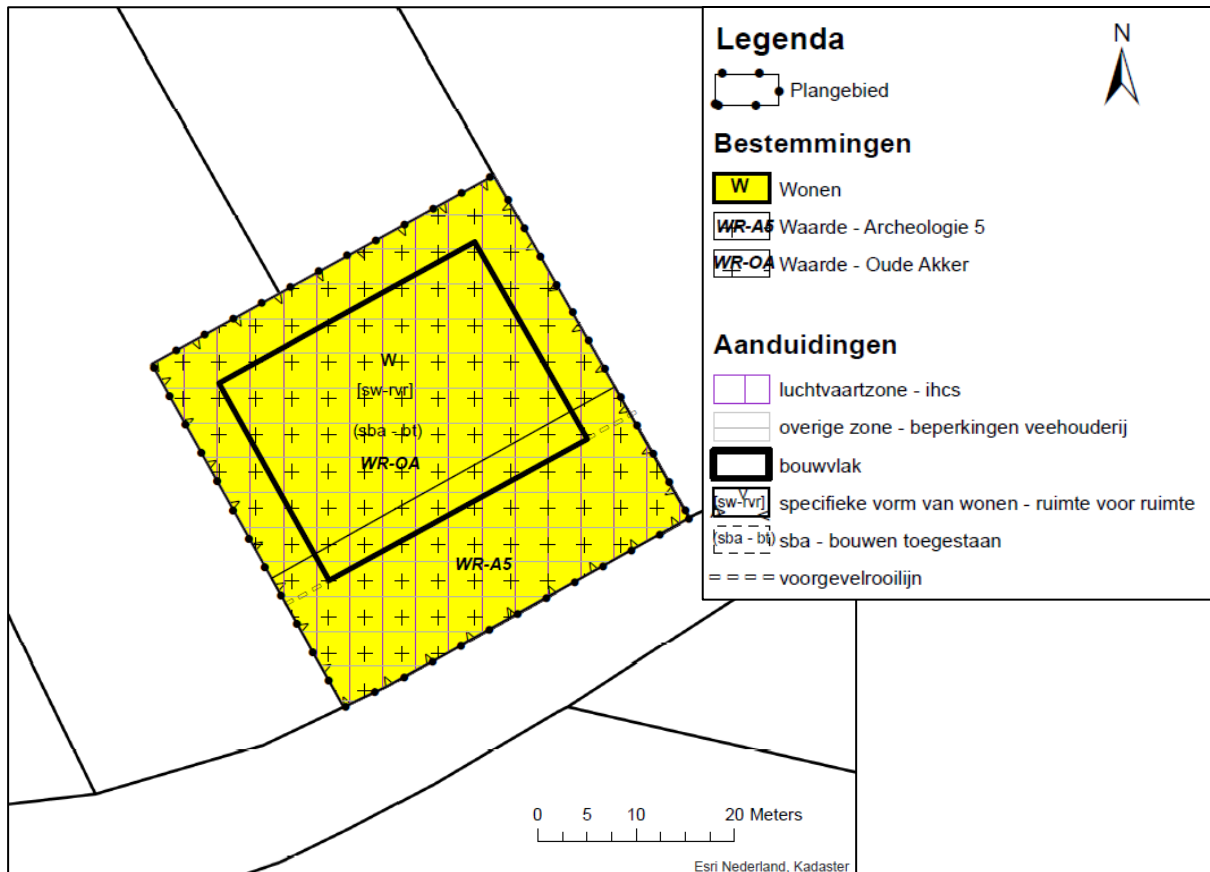
2.2 Beoogde situatie planlocatie

2.2.1 Algemeen

Op de planlocatie wordt een vrijstaande woning met bijgebouw opgericht. Hiervoor wordt een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht. De planlocatie bevindt zich te midden van een bebouwingsconcentratie in Milheeze, gemeente Gemert-Bakel.

2.2.2 Beoogde planologische situatie

Ter plaatse van de planlocatie zal de bestemming worden gewijzigd naar 'Wonen' met de aanduiding Ruimte voor Ruimte. De dubbelbestemming 'Waarde - Oude Akker' zal hierbij worden overgenomen. Aan het zuidelijke deel van de planlocatie wordt, overeenkomstig de bevindingen uit het archeologisch onderzoek, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' toegekend. De voor 'Waarde – Archeologie 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende en te verwachten archeologische waarden. De voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden. Het plan sluit aan op de regels van het ontwerp bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde planologische situatie.



Figuur 6: Beoogde planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied wordt navolgende bestemmingsplanwijziging beoogd:

- Toevoegen bestemming 'Wonen';
- Deels wijzigen 'Waarde – Archeologie 4' in 'Waarde – Archeologie 5';
- Toevoegen van een bouwvlak en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding ruimte voor ruimte'.

2.2.3 Beoogde landschappelijke inpassing planlocatie

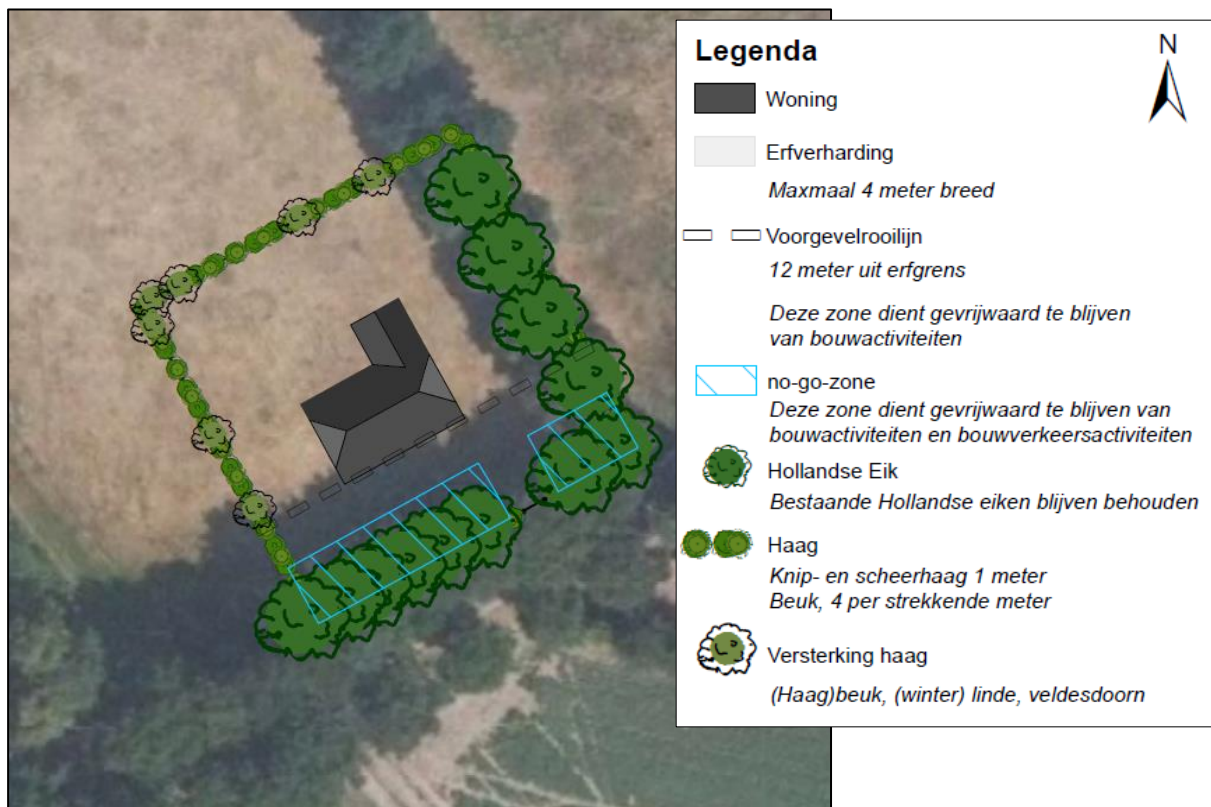
Beoogd wordt ter plaatse van de planlocatie een Ruimte voor Ruimte woning op te richten. Deze zal georiënteerd zijn op de Schutsboom.

De locatie is reeds behoorlijk landschappelijk ingepast. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied is een bomenrij aanwezig van Hollandse Eiken. Bij de beoogde herontwikkeling van het plangebied blijven alle gezonde Eiken behouden. Met de situering van de woning, bijgebouwen en erfverharding zal hiermee rekening worden gehouden. De woning wordt gesitueerd op 12 meter uit de perceelsgrens. Op deze wijze wordt rekening gehouden met de kroonprojectie van de Eikenbomen. De ontsluiting van het perceel vindt plaats aan de Schutsboom. De ontsluiting wordt gerealiseerd ten westen van de, vanuit de Schutsboom gezien, twee meest oostelijk gelegen Eikenbomen. Ter plaatse is voldoende ruimte voor een ontsluiting van maximaal 4 meter breed zonder daarbij de eikenbomen te beschadigen. Tijdens de bouwfase dient bescherming van het bestaande groen gewaarborgd te blijven.

Gemeente Gemert-Bakel heeft haar visie voor beeldkwaliteit voor het buitengebied vastgelegd in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied'. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft de karakteristieken van de diverse

landschappelijke deelgebieden in het buitengebied. Vervolgens is aangegeven welke ontwikkelingen passen binnen deze karakteristieken en hoe deze vormgegeven kunnen worden.

De planlocatie is gelegen in het kampenlandschap met oude akkers. Het landschap kenmerkt zich door een groen en kleinschalig karakter, gevormd door houtwallen en singels. Beoogd wordt om het karakter te versterken door het toevoegen van lijnvormige landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen. Derhalve blijven de Eikensingels behouden en wordt de singel aan de oostzijde van het perceel versterkt met inlandse beplanting. Aan zowel de oost- en westzijde van de woningen blijven voldoende zichtlijnen behouden richting de Schutboomsestraat. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde landschappelijke inpassing.



Figuur 7: Impressie beoogde situatie

Voor inpassing van het plangebied wordt gekozen voor inlandse beplanting die passend is binnen het kampenlandschap. De hagen worden gevormd uit haagbeuk dan wel beuk. Voor versterking van de haag kan worden gekozen voor winterlinde, (haag)beuk of es. Langs de oostzijde van het perceel kan de bestaande houtwal worden versterkt door het aanplanten van heesters en struikvormers als hazelaar, vuilboom, hondsroos en Gelderse roos. Deze beplanting dient aangebracht te worden in een singelachtige structuur.

Navolgende figuur geeft een impressie van toe te passen landschapselementen.



Figuur 8: Voorbeelden landschappelijke inpassing

2.2.4 Beeldkwaliteit woning

De reeds aanwezige bouwvolumes in de directe omgeving aan de Schutsboom zijn variabel, waarbij telkens een rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie (zadeldak al of niet met wolfseinden, mansardekap). Qua situering zijn de woningen met de lange gevel op de weg georiënteerd. De vormgeving en uitstraling van het gebouw is bij voorkeur gebaseerd op de historische bouwkunst in het buitengebied.

Bij het realiseren van de toe te voegen woning zal aangesloten worden op de algemene kenmerken van de bestaande bebouwing in de omgeving, namelijk een ruime vrijstaande woning op een grote kavel. De basiskarakteristiek van de nieuwe woning is te omschrijven als: rechthoekig grondplan, uitgevoerd met 1 tot 1,5 bouwlaag met kap en gedekt met een zadeldak.

De planlocatie is in het 'Beeldkwaliteitsplan Buitengebied' aangeduid als gelegen in het 'kampenlandschap met oude akkers'. In het Beeldkwaliteitsplan zijn randvoorwaarden opgenomen

met betrekking tot de woning. De ontwikkeling dient bij te dragen aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit. Dit betekent dat er sprake is van een goede samenhang tussen de bebouwing en het landschap. In dit landschapstype is de kleinschaligheid leidend. Er dient sprake te zijn van een eenvoudige opzet met een enkelvoudige massa. Natuurlijke materialen, zoals hout en/of bakstenen voor de gevels hebben de voorkeur. Voor de gevels en daken dient te worden gekozen voor gedekte tinten. Voor daken wordt bij gebruik van dakpannen de kleur rood of antraciet toegepast, maar ook rieten daken zijn passend.

Navolgende figuren gelden als referentiebeelden voor de te realiseren Ruimte voor Ruimte woning.



Figuur 9: Referenties Ruimte voor Ruimte woning (Eigen interpretaties historische bouwkunst en samenhang hoofd- en bijgebouw)

2.2.5 Ontsluiting en parkeren

De planlocatie wordt middels één eigen inrit, van maximaal vier meter breed, ontsloten aan de Schutsboom. De afstand van de rand van de verharding van de inrit tot aan de stam van de bomen mag niet minder dan twee meter bedragen. De Schutsboom betreft een doorgaande weg tussen Bakel en Milheeze. De herbestemming van het perceel zal geen substantieel effect hebben op de verkeersbewegingen in de omgeving. Nadat het verkeer het perceel verlaat gaat het verkeer direct op in het heersende verkeersbeeld. Voor het parkeren dient zorg gedragen te worden op eigen perceel. Het perceel biedt voldoende ruimte voor het parkeren van twee motorvoertuigen (exclusief garage) per woning.

3. RIJKS- EN PROVINCIAAL BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De verstedelijkingsopgave wordt overgelaten aan provincie en gemeente. De herbestemming vindt plaats in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte, een provinciale beleidsregeling voor het toevoegen van woningen, op daarvoor passende locaties. De planlocatie betreft zo'n passende locatie.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. De nieuwe ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden. Artikel 3.1.6, tweede lid stelt het navolgende:

"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een

motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.” Beoogd wordt ter plaatse van het plangebied één Ruimte voor Ruimte woning op te richten. De beoogde herontwikkeling wordt niet gezien als ‘stedelijke ontwikkeling’, waartoe de Ladder voor duurzame verstedelijking derhalve niet hoeft te worden toegepast.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

De planlocatie ligt binnen het accentgebied agrarische ontwikkeling 'De peelstreek van Mill tot Someren'. Dit accentgebied is een jonge ontginning met een modern en grootschalig landschap waarin de intensieve veehouderij en glastuinbouwsector een sterke positie hebben. Het is een open gebied, omgeven door grote natuurgebieden waarvan enkele Natura-2000 gebieden.

3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is voor het eerst in april 2010 vastgesteld. Sinds 2010 zijn er nieuwe verordeningen vastgesteld in 2011, 2012 en 2014 en 2015. Na de vaststelling op 10 juli 2015 van de Verordening ruimte 2014 zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassing genomen en zijn er diverse wijzigingen in de regels doorgevoerd. Al deze wijzigingen zijn verwerkt in een geconsolideerde versie. Bij de laatste wijziging van de regels in juli 2017 is de naam gewijzigd in Verordening ruimte Noord-Brabant, navolgend Verordening ruimte genoemd.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen.

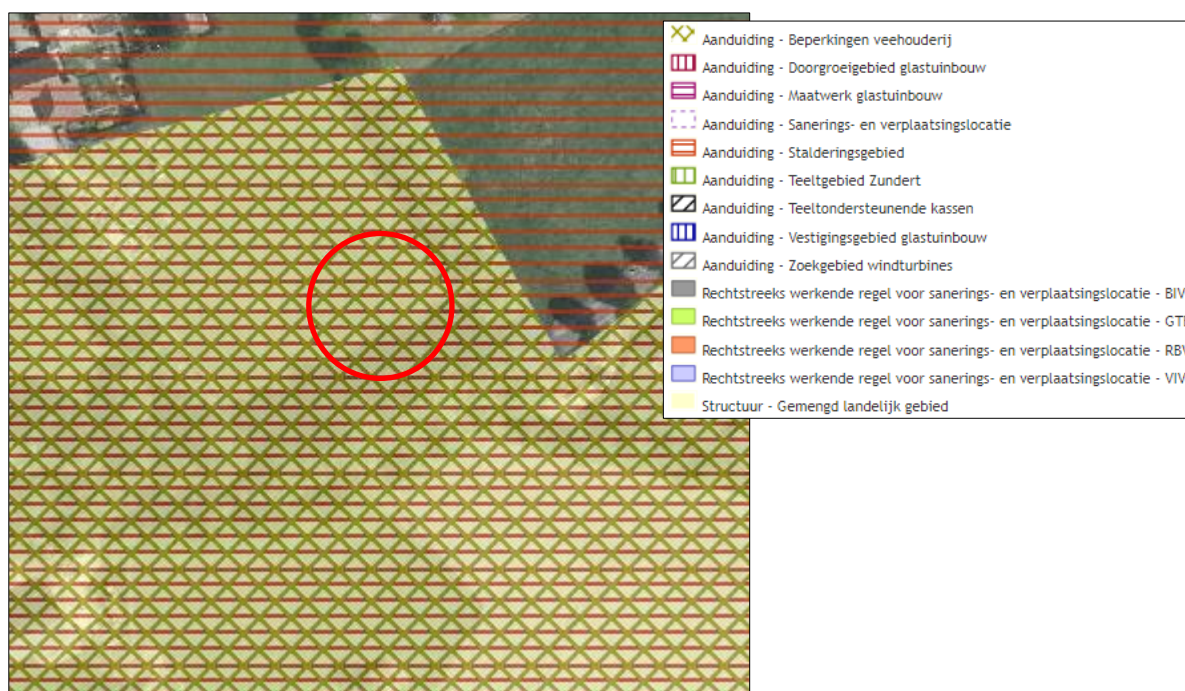
De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

3.2.2.2 Aanduiding planlocatie in Verordening ruimte Noord-Brabant

De planlocatie is in de Verordening ruimte aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Het perceel bevindt zich tevens direct aansluitend aan het 'stedelijk gebied'. Voor wat betreft het Gemengd landelijk gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten. De ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties binnen deze structuur.

De planlocatie is aangeduid met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'. De beoogde ontwikkeling ziet niet op (her)ontwikkeling van een veehouderij. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de integrale kaart met structuren en aanduidingen uit de Verordening ruimte waarop de planlocatie is aangeduid als gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en is voorzien van de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.



Figuur 10: De planlocatie aangeduid (met rode cirkel) op de Themakaart agrarisch ontwikkelingen en windturbines'

De planlocatie is niet aangeduid op de overige kaarten van de Verordening ruimte.

3.2.2.3 Regels voor bevordering ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik binnen bestaand bebouwd gebied. Ook in het buitengebied is ruimte voor hergebruik. Wanneer een uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, dient die uitbreiding gepaard te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening en de Verordening ruimte is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing. Desondanks zal de planlocatie zorgvuldig landschappelijk worden ingepast. In paragraaf 2.2.3 is de landschappelijke inpassing uitgewerkt.

3.2.2.4 Regels voor Ruimte voor Ruimte woningen

Artikel 7 van de Verordening ruimte stelt regels met betrekking tot de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Artikel 7.8 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen binnen deze structuur. Hierna zijn deze regels weergegeven.

Artikel 7.8 Ruimte voor Ruimte

In de Verordening ruimte is aangegeven dat nieuwbouw van woningen plaats dient te vinden in de stedelijke gebieden. Onder voorwaarden is de bouw van woningen mogelijk binnen zogenoemde zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en binnen de zonering integratie stad-land. Voor de bouw van Ruimte voor Ruimte woningen wordt hierop een uitzondering gemaakt. In artikel 7.8 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'. Hierna wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels voor Ruimte voor Ruimte woningen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

- *er sprake is van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst;*
Door aankoop van een bouwtitel Ruimte voor Ruimte is zeker gesteld dat er sprake is van ruimtelijke milieu- en kwaliteitswinst. Voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen is per woning 1.000 m² aan stallen gesloopt en is een omvang van 3.500 kg aan fosfaatrechten uit de markt gehaald en zijn de overige milieurechten komen te vervallen.
- *de Ruimte voor Ruimte kavel is op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie gelegen;*
Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel, te weten Schutsboom. Deze bebouwingsconcentratie is verankerd in een gemeentelijke beleidsvisie en het vigerende bestemmingsplan.
- *een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;*
In samenhang met de ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is sprake van een goede landschappelijke inpassing. Een toelichting op deze landschappelijke inpassing is opgenomen in paragraaf 2.2.3 van deze toelichting.
- *er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.*
Met de beoogde herontwikkeling is geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling maar van een duurzame inpassing van één Ruimte voor Ruimte woning binnen een bebouwingsconcentratie.

Per Ruimte voor Ruimte kavel moet zijn aangetoond dat aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- *een of meer veehouderijen gericht op het houden van varkens of pluimvee zijn in het geheel beëindigd waarbij alle bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn voorafgaand aan de beëindiging gedurende een periode van drie jaar onafgebroken in bedrijf geweest;*
- *de hier eerder bedoelde veehouderijen zijn gevestigd binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' of op een locatie die vanwege omliggende waarden en functies niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij;*
- *er tenminste 1.000 m² bedrijfsgebouwen ten dienste van de veehouderij, niet zijnde de bedrijfswoning, zijn gesloopt met een minimum van 200 m² op iedere beëindigingslocatie;*
- *de ten behoeve van de eerder bedoelde veehouderijen geregistreerde rechten betreffende de fosfaatproductie in een gezamenlijke omvang van tenminste 3.500 kg uit de markt zijn genomen door doorhaling van de bij de Dienst Regelingen geregistreerde rechten, waarbij per beëindigingslocatie een minimum van 700 kg aan rechten betreffende de productie van fosfaat aanwezig is;*

- *de rechten als hiervoor genoemd moeten vanaf het moment van beëindiging van de bedrijfsvoering tot aan het moment van uit de markt nemen geregistreerd staan op naam van de veehouderij die beëindigd;*
- *de omgevingsvergunning milieu op iedere beëindigingslocatie is ingetrokken;*
- *een passende herbestemming is gelegd op iedere beëindigingslocatie waarbij in ieder geval het houden van vee en het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen is uitgesloten;*
- *in redelijkheid niet op andere wijze is voorzien in de beëindiging van de veehouderij.*

Met de aankoop van een door de provincie Noord-Brabant goedgekeurde bouwtitel is zeker gesteld dat aan voorgenoemde voorwaarden is voldaan. De bouwtitel zal tijdig in de ruimtelijke procedure aan de gemeente worden aangeleverd.

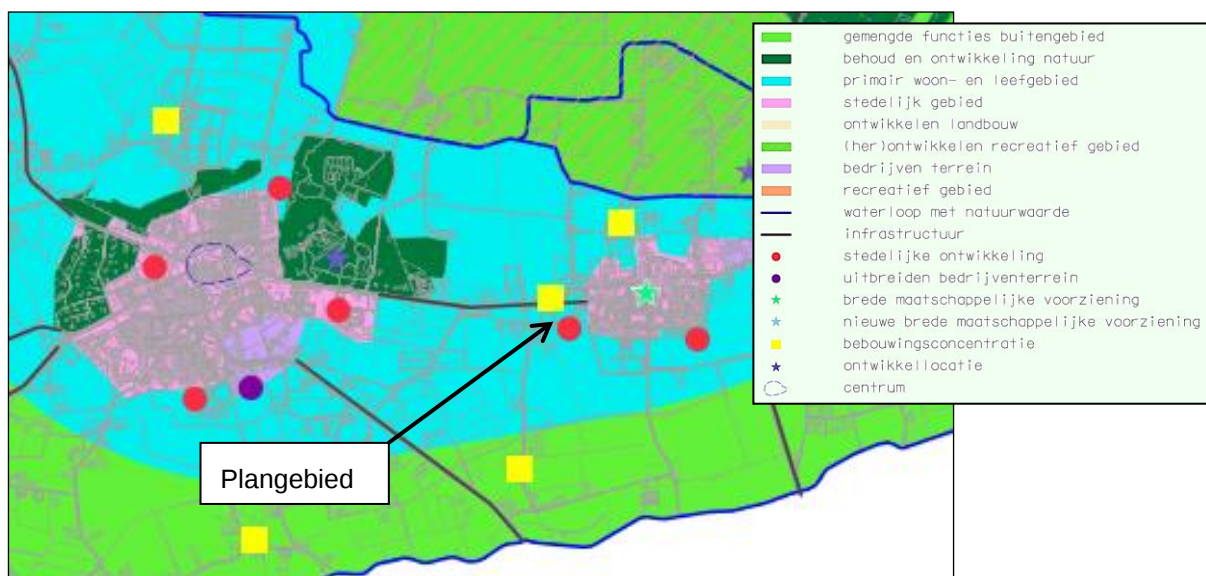
In de Verordening ruimte is opgenomen dat de mogelijkheid tot het ontwikkelen van Ruimte voor Ruimte woningen vervalt indien er in totaal 3.500 Ruimte voor Ruimte kavels door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte zijn ontwikkeld. Deze omvang is nog niet behaald. Tenslotte is in de regels voor de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen opgenomen dat artikel 3.2 (regels inzake kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing zijn.

4. GEMEENTELIJK BELEID

4.1 Structuurvisie+

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 29 juni 2011 de 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel' vastgesteld. De 'Structuurvisie+ Gemert-Bakel' geeft een samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de hele gemeente. De structuurvisie is een visie op hoofdlijnen en vormt daarmee een belangrijk (toetsing)kader voor het initiëren, beoordelen, afwegen en vaststellen van nieuwe ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen en projecten. In de structuurvisie staan de belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen beschreven voor de komende jaren. De structuurvisie bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. Het onderdeel 'visie' geeft de hoofdlijnen van het beleid van de gemeente Gemert-Bakel weer. Het onderdeel 'uitvoering' geeft aan hoe de beleidsdoelen behaald zullen worden. In het onderdeel 'exploitatie' wordt beschreven op welke manier de gemeente een aantal projecten financiert. In de structuurvisie wordt uitgeweid over het toepassen van de regeling ruimte voor ruimte. Aangegeven wordt dat er ruimte is voor de ontwikkeling van landelijk wonen in de kernrandzones en historisch waardevolle gehuchten. Tevens is aangegeven het platteland leefbaar te houden.

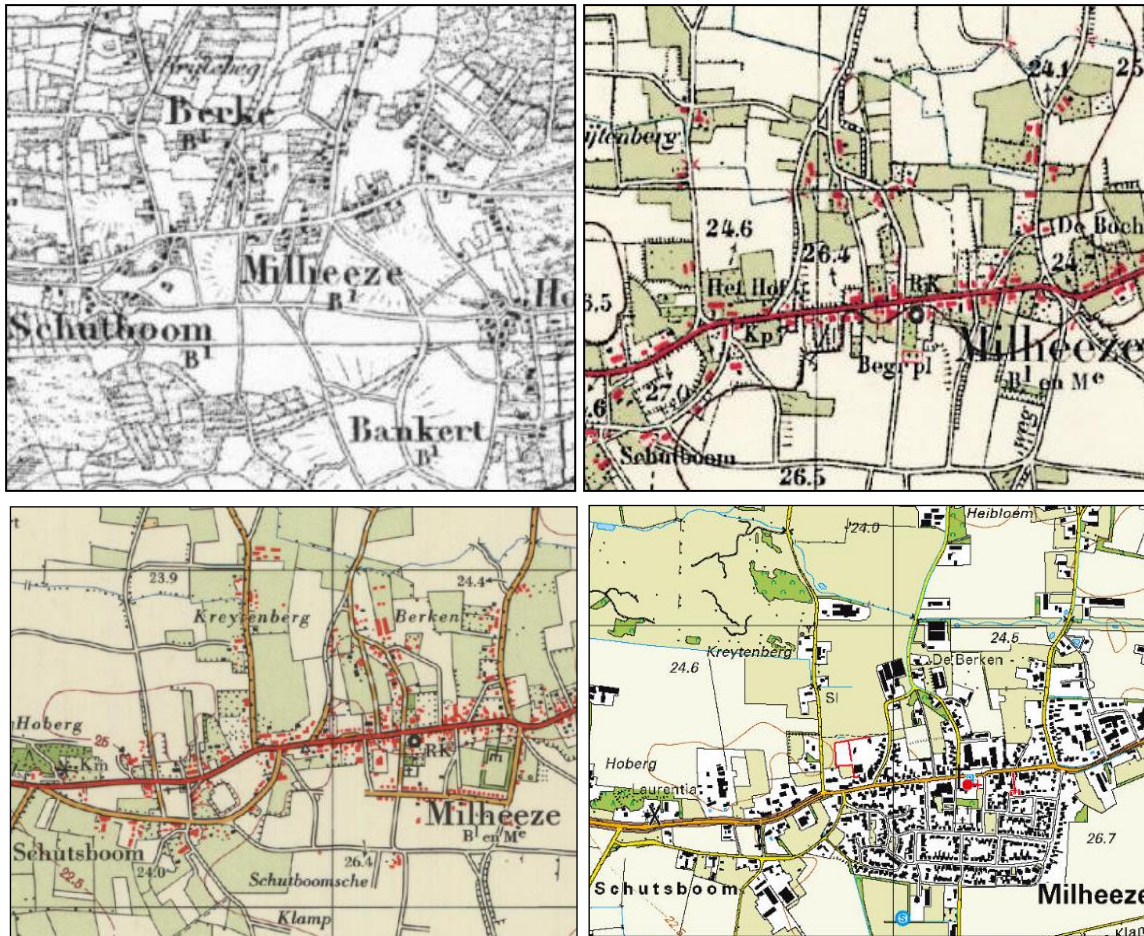
Toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte is op grond van deze regeling mogelijk binnen het zoekgebied dat door de gemeenteraad is aangewezen bij raadsbesluit van 29 juni 2011. In de Structuurvisie Gemert-Bakel is een toelichting op deze regeling opgenomen. Deze toelichting luidt als volgt: *"Er is ruimte voor de ontwikkeling van landelijk wonen in het buitengebied op basis van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten."* Uit de verbeelding van de visie is zichtbaar dat het gebied rechtstreeks ten zuidwesten van Milheeze ter plaatse van de initiatieflocatie wordt aangemerkt als een gebied voor stedelijke ontwikkeling. Het gebied Schutsboom is ook als bebouwingsconcentratie aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede verbeelding behorende bij de Structuurvisie+

De Schutsboom ter hoogte van de initiatieflocatie is zondermeer als een historisch gehucht te beschouwen. Op de oudste historische topografische kaarten is de Schutsboom met de verkaveling

en bebouwing ter plaatse reeds zichtbaar. Navolgend is een aantal historische topografische kaarten weergegeven, waarop het bebouwingscluster goed zichtbaar is.



Figuur 12: Topografische kaarten: 1850, 1950, 1975 en 2015 (Bron: topotijdreis.nl, Kadaster)

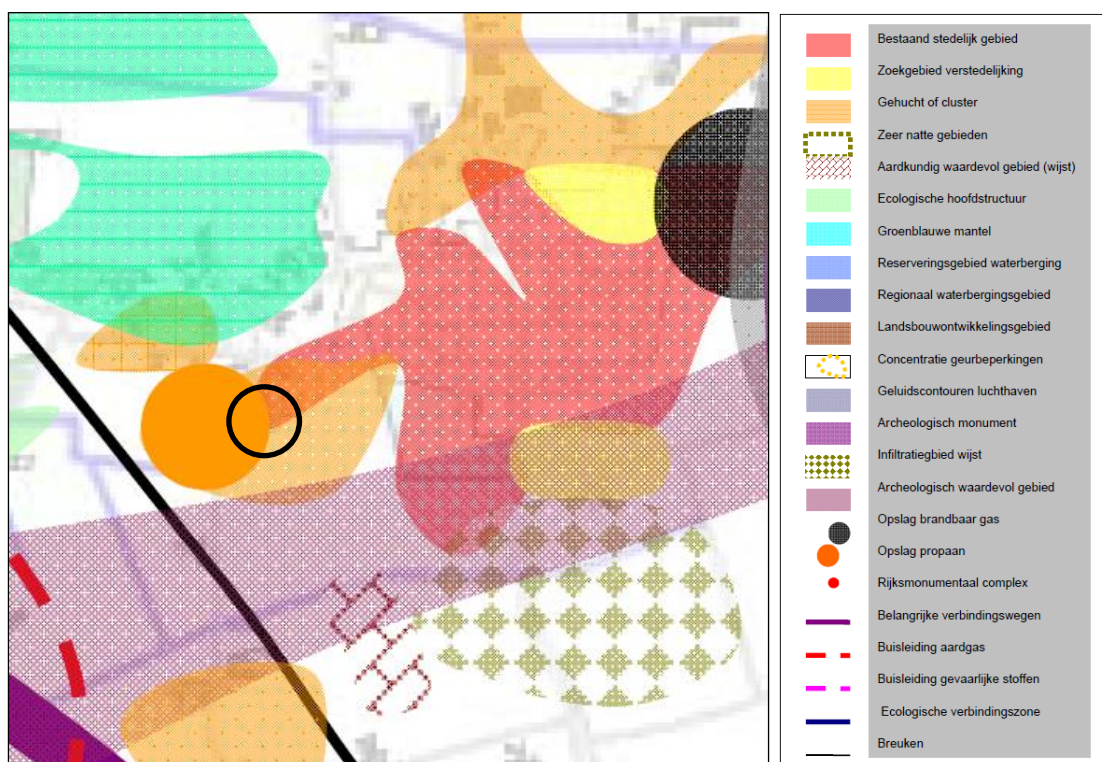
Op historische topografische kaarten is de bebouwingsconcentratie reeds sinds lange tijd zichtbaar. Van oudsher maakt zowel de Schutsboom als de Schutboomsestraat onderdeel uit van dit gehucht. De kern Milheeze is in de loop der jaren verder uitgegroeid richting het westen. Daarmee sluit de kern aan op het vroegere buurtschap Schutsboom. De Schutsboom is daarmee tevens aan te merken als zijnde een kernrandzone, als overgangsgebied naar het buitengebied. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning in het historische gehucht en in de kernrandzone van de kern Milheeze, betreft een passende ontwikkeling ter plaatse.

4.2 Afwegingskader woningbouw kernranden en landelijk gebied

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 5 april 2014 het 'Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied' vastgesteld. Het afwegingskader bestaat uit een viertal kaarten met een toelichting daarop:

1. Ruimtelijke programmakaart;
2. Risico- en beperkingenkaart;
3. Landschap- en bebouwingskaart;
4. Integrale afwegingskaart.

De ruimtelijke programmakaart is gebaseerd op de provinciale Verordening ruimte. De planlocatie kent op de integrale afwegingskaart een aanduiding 'gehucht of cluster'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de integrale afwegingskaart waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede integrale afwegingskaart voor de omgeving van de planlocatie

De planlocatie is, gezien de ligging van de locatie in een gehucht of cluster, gelegen in een gebied voor mogelijke rode ontwikkelingen. De toevoeging van een woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte is een passende ontwikkeling.

4.3 Woonvisie 2016-2020

De gemeente Gemert-Bakel heeft ruim 29.000 inwoners die in 11.670 woningen wonen, verspreid over zeven woonkernen. In de Woonvisie worden speerpunten geformuleerd over hoe de gemeente de kwaliteit van haar woningaanbod wil behouden dan wel wil verbeteren. Prioriteiten hierbij zijn:

1. Passende en betaalbare woningen;
2. Adequate huisvesting doelgroepen;
3. Duurzaamheid;
4. Gezonde woonomgeving;
5. Samenwerking ketenpartners sociaal domein.

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2020. Uit de woonvisie kan worden opgemaakt dat de gemeente waarde hecht aan de ontwikkelingen van nieuwe woningen. Voor 2015 - 2025 is de opgave begroot op 1.230 nieuwe woningen. Een gedifferentieerd woningaanbod dat er voor zorgt dat Gemert-Bakel de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder kan versterken. De beoogde herontwikkeling is zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie en draagt eveneens zorg voor een gedifferentieerd woningaanbod.

5. GEBIEDS- EN PLANORIËNTATIE

5.1 Milieueffectrapportage

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling.

Ter plaatse van de planlocatie zal sprake zijn van de ontwikkeling van een agrarisch perceel nabij de kern Milheeze, aan een doorgaande weg, naar één Ruimte voor Ruimte woning. Deze activiteit geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit. In deze ruimtelijke onderbouwing is de ontwikkeling getoetst aan milieuplanologische randvoorwaarden. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

5.2 Bedrijvigheid

5.2.1 Agrarische bedrijvigheid

5.2.1.1 Inleiding

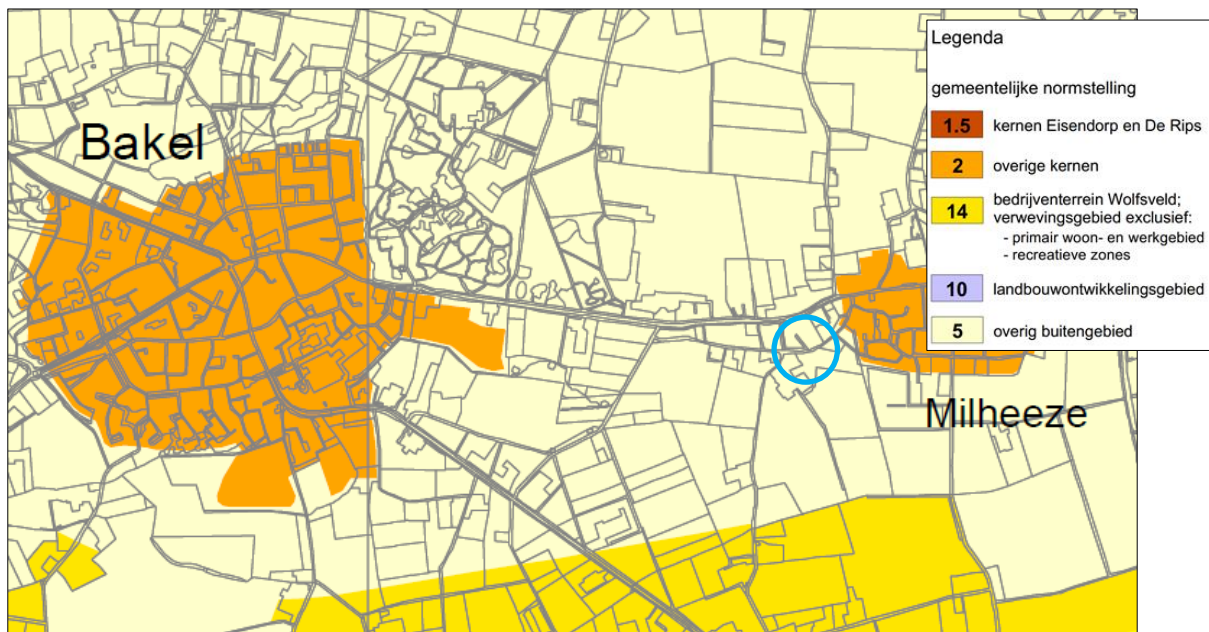
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Een gemeente kan middels een gemeentelijk geurverordening binnen de in de Wgv genoemde bandbreedtes afwijken van de wettelijke normen voor de geurbelasting.

5.2.1.2 Voorgrondbelasting

Geurverordening als toetsingskader voor voorgrondbelasting

De gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel heeft op 6 februari 2014 in aanvulling op de Wgv de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. Op basis van deze verordening is de planlocatie in 'overig buitengebied' gelegen, alwaar de norm voor de

voorgrondbelasting 5 oue/m³ bedraagt. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' waarop de planlocatie met een blauwe cirkel is aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede kaart behorende bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Gemert-Bakel 2013' waarop de planlocatie is aangeduid

Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden), dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom gelegen is, tenminste 50 meter te bedragen.

Veehouderijen in de omgeving

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In de omgeving van de planlocatie is een aantal veehouderijbedrijven gelegen. Binnen een afstand van 500 meter bevinden zich drie veehouderijbedrijven. Deze bevinden zich allen aan de Schutsboom. Navolgende figuur geeft de ligging van de veehouderijen ten opzichte van de planlocatie weer.



Figuur 15: Veehouderijen in de omgeving van de planlocatie (Bron: Web BVB-Brabant)

5.2.1.3 Toets aan voorgrondbelasting

Op de veehouderijen aan Schutsboom 5a, 7 en 11 worden geen dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Navolgende worden de bijbehorende milieuvergunningen weergegeven.

5763 BP, Schutsboom 5A, MILHEEZE, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 05-10-2004

RAV-tabelversie: RAV 2004-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	55	242	0	14	0	2
Totalen						55	242	0	14	0	2

Sluit venster

Figuur 16: Milieuvergunning Schutsboom 5A te Milheeze (Bron: BVB-Brabant)

5763 BP, Schutsboom 7, MILHEEZE, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 15-10-2015

RAV-tabelversie: RAV 2013-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.7		bedrijf	11	52	572	0	63	0	8
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100		bedrijf	13	83	1079	0	100	0	12
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	63	277	0	16	0	2
Totalen						198	1928	0	179	0	22

Sluit venster

Figuur 17: Milieuvergunning Schutsboom 7 te Milheeze (Bron: BVB-Brabant)

5763 BP, Schutsboom 11, MILHEEZE, GEMERT-BAKEL

Beschikingsdatum: 01-01-1986

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
I1	voedster inclusief 0,15 ram en bijbehorende jongen tot speenleeftijd	I1.100		bedrijf	1,20	200	240	0	8	0	0
Totalen						200	240	0	8	0	0

Sluit venster

Figuur 18: Milieuvergunning Schutsboom 11 te Milheeze (Bron: BVB-Brabant)

Voor deze bedrijven geldt een vaste aan te houden afstand. Door de gemeente Gemert-Bakel is bepaald dat ter plaatse een minimumafstand van 25 meter geldt. De meest dicht bij de planlocatie gelegen veehouderij betreft schutsboom 5a, deze veehouderij bevindt zich op een afstand van circa 80 meter van de planlocatie. De overige veehouderijen zijn gelegen op een groter afstand tot de planlocatie derhalve kan gesteld worden dat de beoogde herontwikkeling in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar zal zijn.

5.2.1.4 Achtergrondbelasting**Beleidsregels als toetsingskader voor achtergrondbelasting**

De gemeenteraad heeft op 6 februari 2014 de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' vastgesteld. In deze beleidsregel is aangegeven dat bij het beoordelen van ruimtelijke initiatieven en plannen, als vertaling van het criterium 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' voor het aspect cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen, de waarden in navolgende figuur gehanteerd worden als toetswaarden.

	Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijven- terreinen	Elsendorp De Rips	Extensiveri ngsgebied en verwevings -gebied	Bedrijventerr ein, landbouwont wikkelingsge bieden
Goed (streefwaarde)	0 - 8	0 – 8	0 – 13	0 – 20
Voldoende (toetswaarde)	9 – 11	9 – 13	14 – 20	20 – 28
Onvoldoende	11 of meer	13 of meer	20 of meer	28 of meer

Figuur 19: Toetswaarden aanvaardbaar woon- en leefklimaat uit 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013'

Als de achtergrondbelasting geclassificeerd kan worden als 'voldoende' of 'goed' dan zijn er vanuit het aspect 'cumulatieve geurhinder uit stallen van veehouderijen' geen belemmeringen om mee te werken aan een ruimtelijke initiatief. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

Toets aan achtergrondbelasting

Om te bepalen of ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat wordt de achtergrondbelasting in het kader van de Wgv berekend. De achtergrondbelasting wordt berekend met V-Stacks Gebied. Ten behoeve van de berekening van de achtergrondbelasting dienen de veehouderijen binnen een straal van twee kilometer rondom de onderzoekslocatie beoordeeld te worden. Hiertoe zijn alle bedrijven binnen de gemeenten Gemert-Bakel en alle bedrijven uit Deurne ingevoerd. De invoergegevens van deze bedrijven zijn afkomstig uit de database van het Bestand Veehouderijbedrijven van de provincie Noord-Brabant. De achtergrondbelasting is hierbij berekend voor de hoekpunten van de percelen op de planlocatie. Derhalve wordt hierbij het woon- en leefklimaat voor de gehele locatie bekeken. De volgende uitgangspunten zijn hierbij genomen:

"Berekende ruwheid: 0,47 m
Meteo station: Eindhoven
Rekenuren: 10 %
Rasterpunt linksonder x: 181677 m
Rasterpunt linksonder y: 390298 m
Gebied lengte (x): 1.000 m, Aantal gridpunten: 50
Gebied breedte (y): 1.000 m, Aantal gridpunten: 50"

In navolgende tabel is het resultaat van de berekende achtergrondbelasting weergegeven:

<i>Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend</i>			
<i>ReceptID</i>	<i>X-coor</i>	<i>Y-coor</i>	<i>Geurbelasting [OU/m³]</i>
1001	181677.0	390298.0	2.934
1002	181708.0	390315.0	2.894
1003	181725.0	390285.0	2.988
1004	181694.0	390268.0	3.031

Figuur 20: Achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocatie

Ter plaats van het plangebied is een maximum achtergrondbelasting van 20 oue/m³ toegestaan (toetswaarde). Binnen het plangebied bedraagt de achtergrondbelasting gemiddeld circa 2,9 oue/m³. Hiermee is ter plaatse sprake van een goed woon- en leefklimaat. De ontwikkeling van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning is in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.2.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijbedrijven

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele bedrijven gelegen waarvoor een vaste afstand van 50 meter geldt in het kader van de geurwetgeving. De woning wordt gerealiseerd buiten deze afstand. De beoogde herontwikkeling geeft geen belemmering voor omliggende veehouderijbedrijven.

5.2.2 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De initiatieflocatie aan Schutsboom ong. kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

In de omgeving van de initiatieflocatie aan Schutsboom ong. is een tweetal andere niet-agrarische bedrijven gevestigd. Deze bedrijven worden navolgend nader toegelicht.

Aan Schutsboomsestraat 14 te Milheeze is een Autosloperij annex garagebedrijf gevestigd. Het bedrijf kan worden geschaard in milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 30 meter tot een gevoelig object. De planlocatie is gelegen op een afstand van circa 230 meter ten zuidoosten van dit bedrijf en is derhalve gelegen op voldoende afstand.

Aan Schutboomsestraat 6a te Milheeze een garagebedrijf gevestigd. Het object bevindt zich 120 meter noordelijk van de initiatieflocatie. Voor het object geldt milieucategorie 2, waarvoor in een gemengd gebied een afstand aangehouden dient te worden van minimaal 10 meter tot een gevoelig object, waardoor hier derhalve ruim aan wordt voldaan.

Gesteld kan worden dat het aspect Bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van de planlocatie aan Schutsboom ongenummerd te Milheeze.

5.3 Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Deze bescherming geldt in de volgende situaties:

- via een ruimtelijk besluit de aanleg van een weg mogelijk maken;
- via een ruimtelijk besluit een geluidsgevoelige bestemming in de zone realiseren;
- de reconstructie/wijziging van een bestaande weg.

Navolgend is de conclusie van het akoestisch onderzoek weergegeven:

“In opdracht van de initiatiefnemers is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd ten behoeve van de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning gelegen aan de Schutsboom ong. (ten westen tegenover huisnummer 1) te Milheeze, gemeente Gemert-Bakel. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het onderzoek dient derhalve te worden uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Kaweide, Schutboomsestraat en Schutsboom.

Voor alle gezoneerde wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

5.4.1 Cultuurhistorie

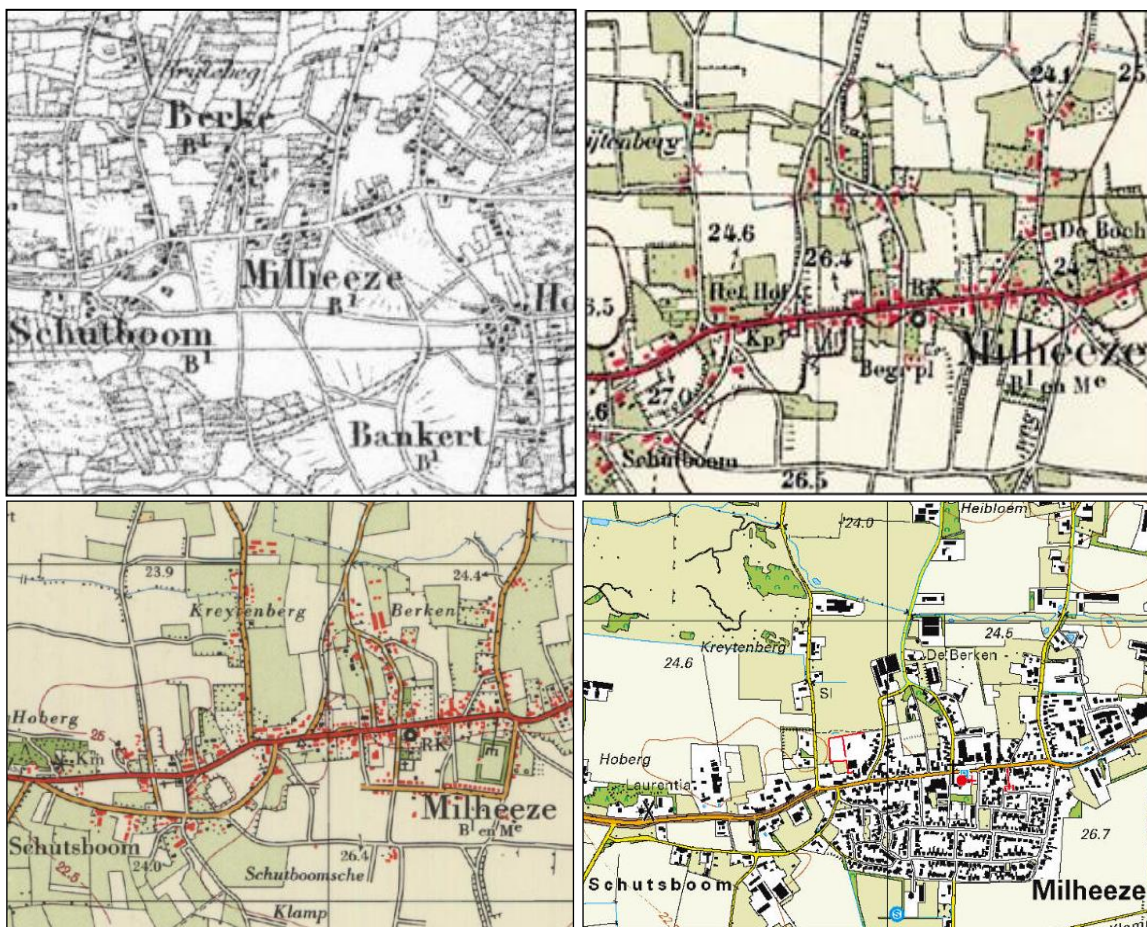
5.4.1.1 Omgevingskarakteristiek

De planlocatie is gelegen direct ten westen van Milheeze. De omgeving tussen Bakel en Milheeze, waaronder ook de planlocatie is in het 'Beeldkwaliteitsplan landelijk gebied Gemert-Bakel' aangeduid

als gelegen in een 'occupatiegebied'. In het Beeldkwaliteitsplan is het volgende opgenomen over het occupatiegebied:

"Occupatiegebied bestaat uit de oude dorpen en ontginningen. De eerste ontginningen hebben vanaf de Middeleeuwen plaatsgevonden vanuit de dekzandruggen ten westen van de breukzone. De historische kernen van Handel, Gemert, De Mortel en Bakel bepalen het beeld van deze occupatie-as. De belangrijkste landschappelijke structuurdragers worden gevormd door de dekzandruggen en de beeklopen. De dorpen langs de occupatie-as worden allen gekenmerkt door oude bouwlanden, hoofdwegen met historische bebouwingspatronen en karakteristieke, vaak monumentale bebouwing. Het reliëf en de talrijke waterlopen die de occupatie-as doorsnijden hebben gezorgd voor een bochtig patroon van hoofd- en secundaire wegen en perceelindeling. De fijnmazigheid van de percelering is het gevolg van de lange ontstaansgeschiedenis van het gebied waarin percelen steeds verder zijn verdeeld door verkoop of overerving. Karakteristiek aan het agrarisch gebied zijn de oude/bolle akkercomplexen afgewisseld door kampontginningen. Ondanks de oorspronkelijke fijnmazige percelering vormen de oude bouwlanden een open ruimte doorsneden met zandpaden, deels omzoomd door houtwallen en boerderijen met singelbeplanting. Dit geeft het gebied een kleinschalig karakter met een grote diversiteit aan bebouwing en verweving van functies. Erg waardevol zijn de zichtlijnen vanuit het landelijke gebied naar de kerktorens van de kernen en de cultuurhistorisch waardevolle bebouwingspatronen".

Navolgende figuur geeft een beeld van de ontwikkeling van het buurtschap 'Schutsboom'.



Figuur 21: Topografische kaarten: 1850, 1950, 1975 en 2015 (Bron: topotijdreis.nl, Kadaster)

Op historische topografische kaarten is de bebouwingsconcentratie reeds sinds lange tijd zichtbaar. Van oudsher maakt zowel de Schutsboom als de Schutboomsestraat onderdeel uit van dit gehucht. De kern Milheeze is in de loop der jaren verder uitgegroeid richting het westen. Daarmee sluit de kern aan op het vroegere buurtschap Schutsboom. De Schutsboom is daarmee tevens aan te merken als zijnde een kernrandzone, als overgangsgebied naar het buitengebied. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning in het historische gehucht en in de kernrandzone van de kern Milheeze, betreft een passende ontwikkeling ter plaatse. De historische wegen en verkavelingsstructuur is nog vrij gaaf behouden gebleven.

De beoogde woningen op de planlocatie worden evenals de omliggende bebouwing georiënteerd op Schutsboom. Er is ook bij de beoogde ontwikkeling sprake van het behoud van het verkavelingspatroon van het perceel. De beoogde ontwikkeling tast geen cultuurhistorische omgevingswaarden aan.

5.4.1.2 Cultuurhistorische bebouwing

Naast de Rijks- en gemeentelijke monumenten is een aantal gebouwen binnen de gemeente door de provincie aangewezen als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning zal een bouwtitel betrokken worden, waarbij wordt voldaan aan de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Daarmee wordt zeker gesteld dat er geen cultuurhistorische bebouwing verloren gaat met de sloop van stallen. In de planlocatie is in de huidige situatie geen bebouwing aanwezig. Er gaat derhalve geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren met de bestemming van de Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse.

5.4.2 Akkercomplex Milheeze-zuid

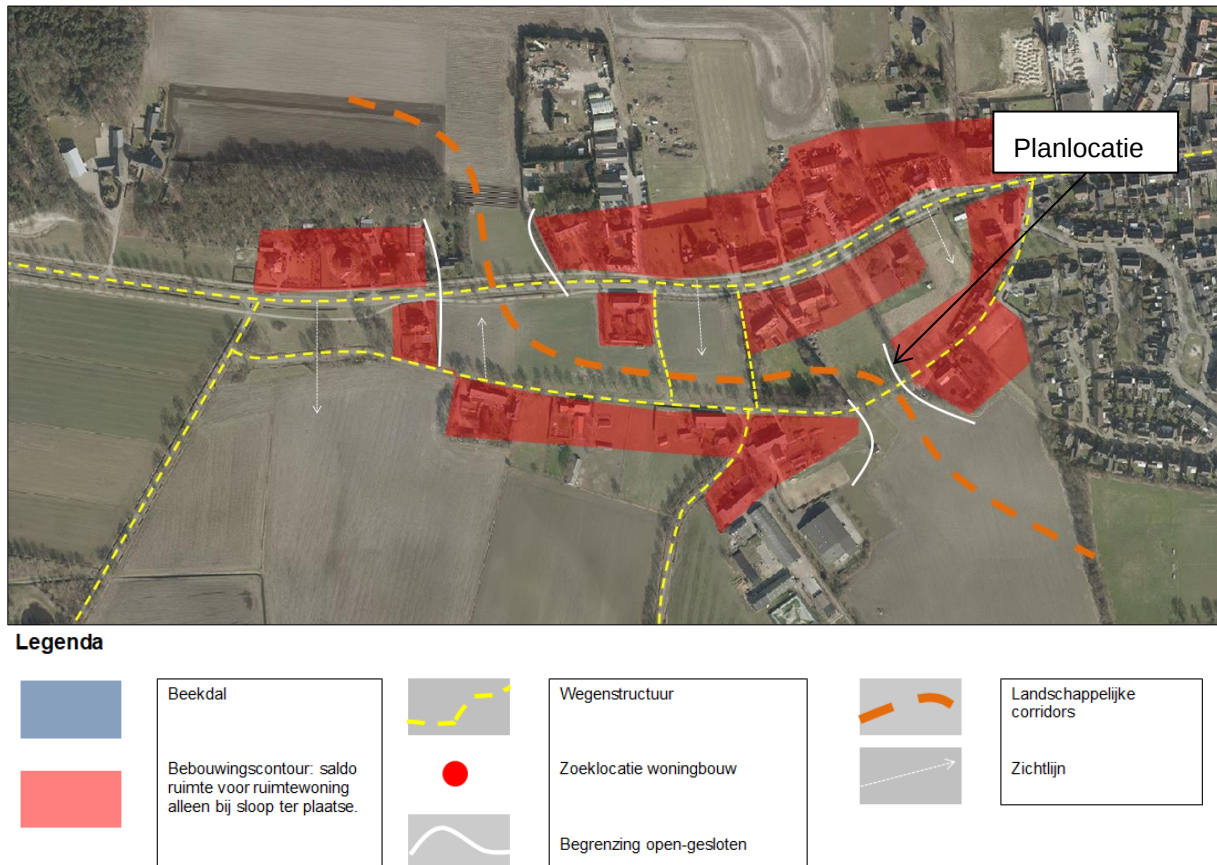
Ter plaatse van de planlocatie geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Oude Akker'. De voor 'Waarde - Oude Akker' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden en daarmee voor het behoud en/of herstel van de ter plaatse aanwezige cultuurhistorische waarden.



Figuur 22: Aanduiding planlocatie op Het akkergebied Milheeze-Zuid

De cultuurhistorische waarden zijn hoog vanwege de gaafheid en zichtbaarheid en beleefbaarheid van het akkergebied. Het akkergebied vormt een groot open akkercomplex. Het is dé akker van Milheeze.

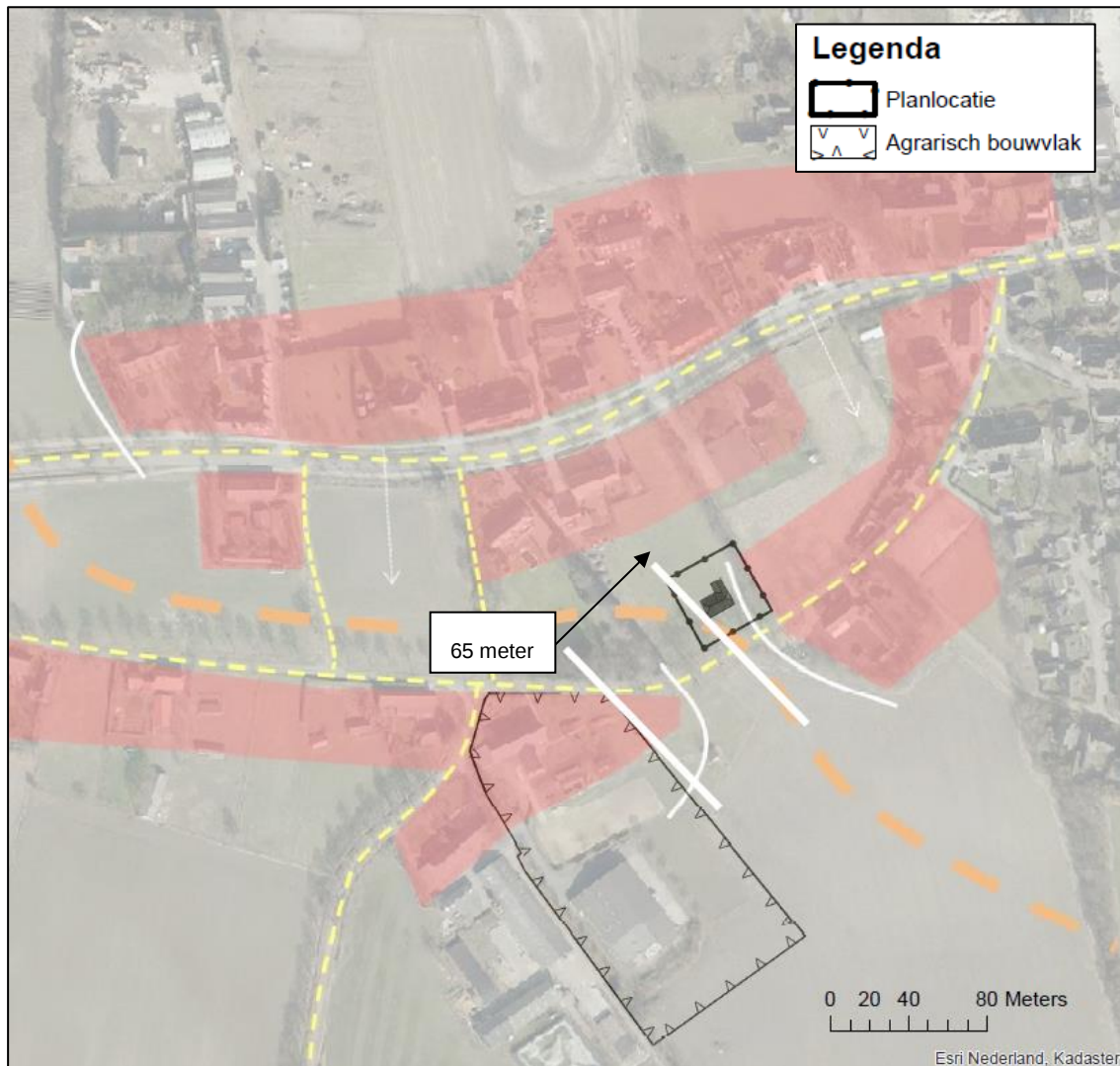
Rondom de akker liggen de gehuchten Schutsboom, Bankert, Hoeven en het dorp Milheeze. Het grote open akkergebied heeft een bloksgewijs gegroepeerde strokenverkaveling, diverse akkerrandwallen en een centrale noord-zuid akkerweg, met de nodige zijwegen. De akker wordt doorsneden door een waterloop die waarschijnlijk gegraven is en in een ondiep dalletje ligt. Deze ruimtelijke structuur is vermoedelijk in de 11de of 12de eeuw ontstaan en is als zodanig nog beleef- en herkenbaar. Ter plaatse van de bebouwingsconcentraties Hoberg en Schutboom heeft de gemeente eveneens inzichtelijk gemaakt dat de landschappelijke corridor van openheid behouden dient te blijven. Op navolgende figuur is deze corridor inzichtelijk gemaakt. Deze figuur betreft een ruimtelijke detaillering en betreft een aanvulling op het 'afwegingskader woningbouw in het buitengebied'.



Figuur 23: Corridor ter plaatse van de bebouwingsconcentratie Hoberg/Schutboom

De beoogde woning wordt gesitueerd aan de oostzijde van het perceel. Ten westen van de woning blijft een strook open voor zichtlijnen en het behoud van de landschappelijke corridor. Ook aan de oostzijde van de woning blijft een zichtlijn open richting de Schutboomsestraat. Ter plaatse worden geen zichtlijnen verstoord.

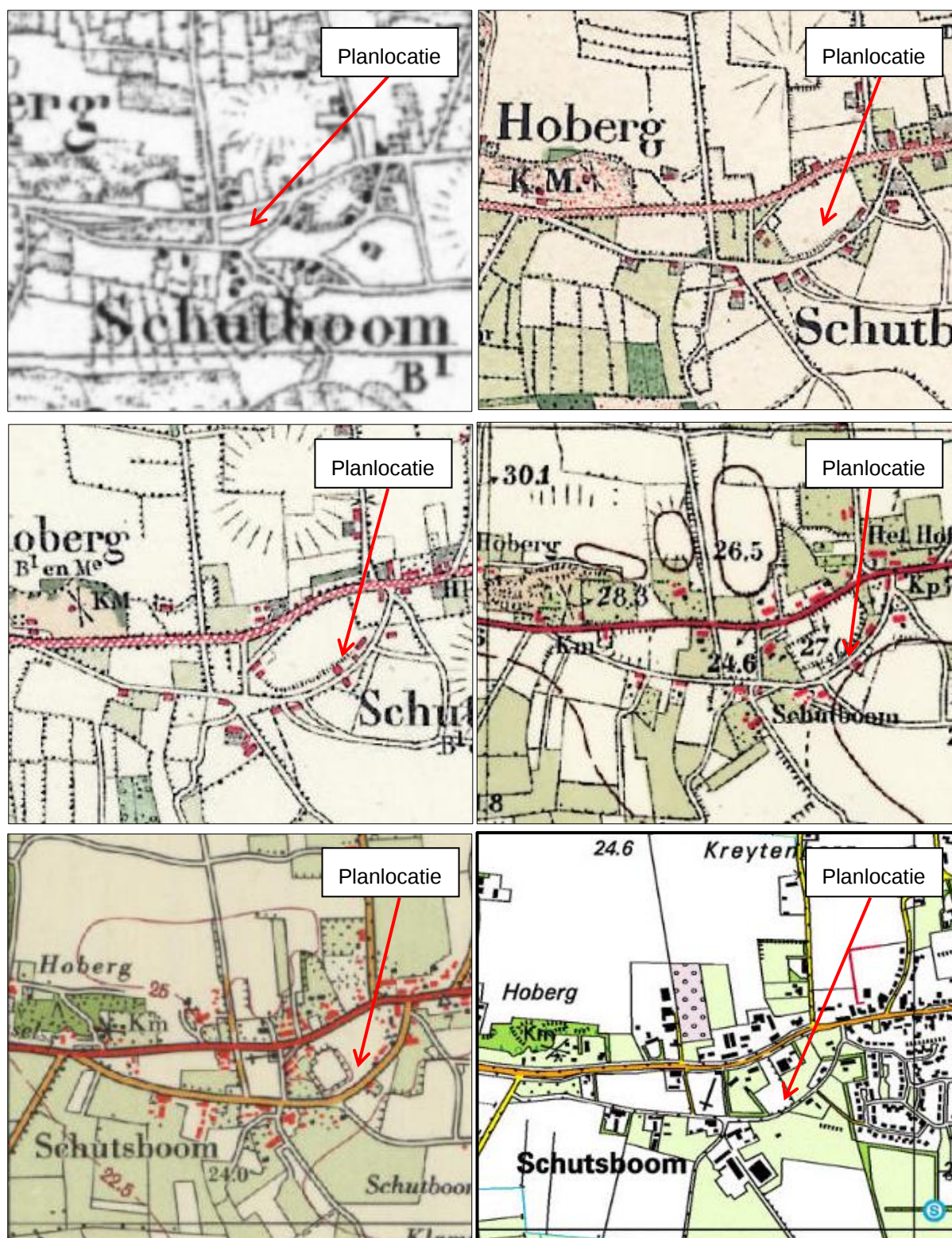
Op navolgende figuur is de planlocatie met behulp van het geografisch informatie systeem ingevoegd in bovengenoemde detaillering van de corridor. Daarbij is tevens inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse voldoende openheid behouden blijft.



Figuur 24: Corridor ter plaatse van de bebouwingsconcentratie Hoberg/Schutsboom met daarop de planlocatie toegevoegd

De open corridor (aangeduid met witte lijnen) wordt ten westen van de beoogde woning begrenst door het agrarisch bouwvlak van het veehouderijbedrijf aan Schutsboom 5. Feitelijk gezien is derhalve sprake van een bredere open structuur dan de originele belijning weergeeft. Daarmee blijft tussen de beoogde woning en het agrarisch bouwvlak van de veehouderij aan Schutsboom 5 een open corridor van ten minste 65 meter behouden. Het toevoegen van een woning ter plaatse van de planlocatie doet daarmee geen afbreuk aan de corridor. Tevens wordt doormiddel van het landschappelijk inpassen van de planlocatie het kleinschalig kampenlandschap versterkt.

Navolgende figuren geven een historisch overzicht van de verkaveling in de directe omgeving van de planlocatie. De planlocatie is hierbij aangeduid met een rode pijl.



Figuur 25: Verkavingsstructuur op historische kaarten uit 1850, 1900, 1920, 1940, 1970 en 2000

Uit bovenstaande figuren valt op te merken dat in de loop der jaren steeds meer afbreuk is gedaan aan de oorspronkelijke verkaveling ter plaatse van de planlocatie. De beoogde ontwikkeling ziet niet toe op verdere afbreuk van de bestaande verkaveling maar op versterking van de aanwezige kwaliteit.

Tevens valt uit bovenstaande figuren op te maken dat ter plaatse van de planlocatie begin vorige eeuw reeds bebouwing aanwezig was. Derhalve valt te redeneren dat de beoogde Ruimte voor Ruimte kavel ter plaatse historisch passend is.

De bestaande Eikensingel blijft behouden en wordt opgeknapt. Tevens wordt ingezet op het herstellen dan wel versterken van het kleinschalige kampenlandschap, door het toevoegen van lijnvormige landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen. Tevens wordt de planlocatie zo ingepast dat zichtlijnen richting de Schutboomsestraat behouden blijven. De planlocatie is gelegen aan een akker die oorspronkelijk te typeren was als bolle es. Het bolle karakter van de akker is echter reeds verloren gegaan door het afgraven van de akker circa 50 jaar geleden. Navolgende figuur geeft de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie weer.



Figuur 26: Huidige situatie planlocatie

Met de beoogde ontwikkeling worden de aanwezige kwaliteiten ter plaatse van de planlocatie versterkt. Tevens wordt de locatie landschappelijk ingepast ingevolge de richtlijnen van het vigerende Beeldkwaliteitsplan waarbij tevens ruimte blijft voor openheid en zichtlijnen richting de Schutboomsestraat. De beoogde herontwikkeling doet derhalve geen afbreuk aan de aanwezige kwaliteit.

5.4.3 Archeologie

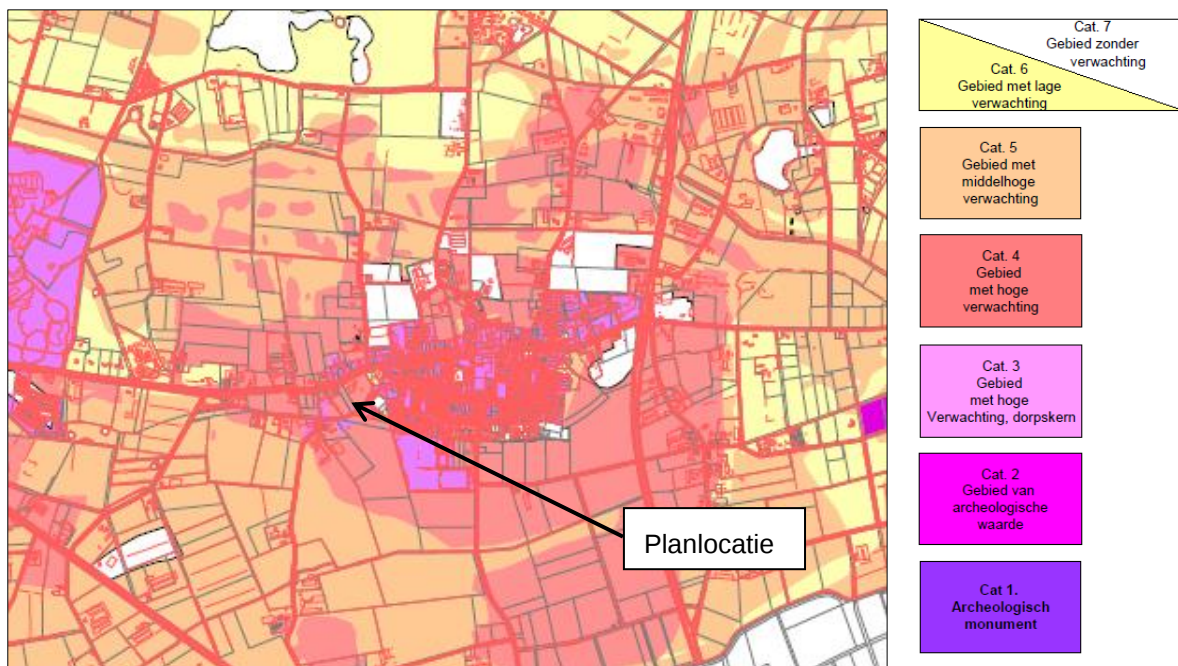
5.4.3.1 Europees- en landelijk beleid

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en buiten het plangebied worden bewaard.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). De bepalingen van deze wet zijn per 1 juli 2016 (gedeeltelijk) overgegaan in de erfgoedwet. Op basis van deze wetten zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed.

5.4.3.2 Beleidsplan archeologische monumentenzorg, gemeente Gemert-Bakel

De gemeente Gemert-Bakel heeft in het kader van de Wamz en de Wet ruimtelijke ordening gemeentelijk archeologiebeleid geformuleerd. Ten behoeve van de uitwerking van het gemeentelijke beleid is het gemeentelijke grondgebied onderverdeeld in zeven zones met een verschillende waardering van het bodemarchief (gebieden met archeologische verwachtingen en/of vastgestelde waarden). De gemeente Gemert-Bakel heeft voor deze gebieden haar eigen vrijstellingsgrenzen vastgesteld waarbinnen ruimtelijke ingrepen en bodemingrepen (tot een bepaalde diepte en/of oppervlakte) worden vrijgesteld van archeologisch onderzoek. Als ruimtelijke vertaling van het archeologiebeleid is een gemeentelijke archeologische beleidskaart opgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 27: Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart waarop de planlocatie is aangeduid

5.4.3.3 Beoordeling archeologische waarden op de planlocatie

De planlocatie is op de gemeentelijke archeologische beleidskaart gedeeltelijk aangeduid als gelegen in een 'Categorie 4 Gebied met hoge verwachting'.

In categorie 4 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld.

Conform het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Gemert-Bakel is bij een bestemmingsplanwijziging een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Derhalve is door KSP-archeologie een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de planlocatie.

Navolgend wordt de conclusie van het inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd door KSP Archeologie, d.d. 5 december 2017, weergegeven:

Conclusie en advies

“Ter plaatse van de voormalige afgraving in het noordelijke deel van het plangebied geldt geen archeologische verwachting meer voor vindplaatsen uit de Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd, omdat het potentiële archeologische niveau geheel is afgegraven. In de zuidelijke strook langs de Schutsboom blijft de middelhoge verwachting uit het bureauonderzoek gehandhaafd, vanwege de intacte enkeerd-grond die daar is aangetroffen.

De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor vuursteen-vindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum bij te stellen.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.”

Het advies is om op grond van de aangetroffen bodemverstoringen de middelhoge archeologische verwachting voor de Bronstijd tot en met de Nieuwe tijd in het noordelijke deel van het plangebied op te heffen. In het zuidelijke deel van het plangebied blijft de middelhoge archeologische verwachting wel gehandhaafd. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de lage verwachting voor het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum bij te stellen. Echter, is het plangebied veel kleiner dan de in het bestemmingsplan gestelde grens van 2.500 m², waardoor geen archeologisch onderzoek nodig is.

5.5 Bodemkwaliteit

In het kader van een bestemmingsplanprocedure dient verzekerd te zijn dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Op de planlocatie wordt een Ruimte voor Ruimte woning ontwikkeld. Derhalve is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgend wordt de conclusie weergegeven van dit onderzoek, uitgevoerd d.d. 27 oktober 2017.

Resultaten

In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (OG1) zijn eveneens geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 1 zijn gehalten aan koper en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen vormen geen aanleiding voor nader onderzoek.

Conclusie en advies

De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie

vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde herbestemming en nieuwbouw van een woning.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

5.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Met de Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.7.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het

plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechte reeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan.

5.7.3 Vervoer gevaarlijke stoffen

Bij de risiconormering voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee verschillende kansen voor het PR verwerkt: de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval of ramp plaatsvindt, zoals het ontsnappen van een gevaarlijke stof en de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg van dit zwaar ongeval of de ramp. Bij een plaatsgebonden risico van 10^{-6} is de kans dat er daadwerkelijk een zwaar ongeval plaatsvindt 1 op de miljoen. Binnen het nationaal veiligheidsbeleid wordt dit risico als grenswaarde aangemerkt voor de vestiging van kwetsbare objecten. Aan deze normstelling dient voldaan te worden.

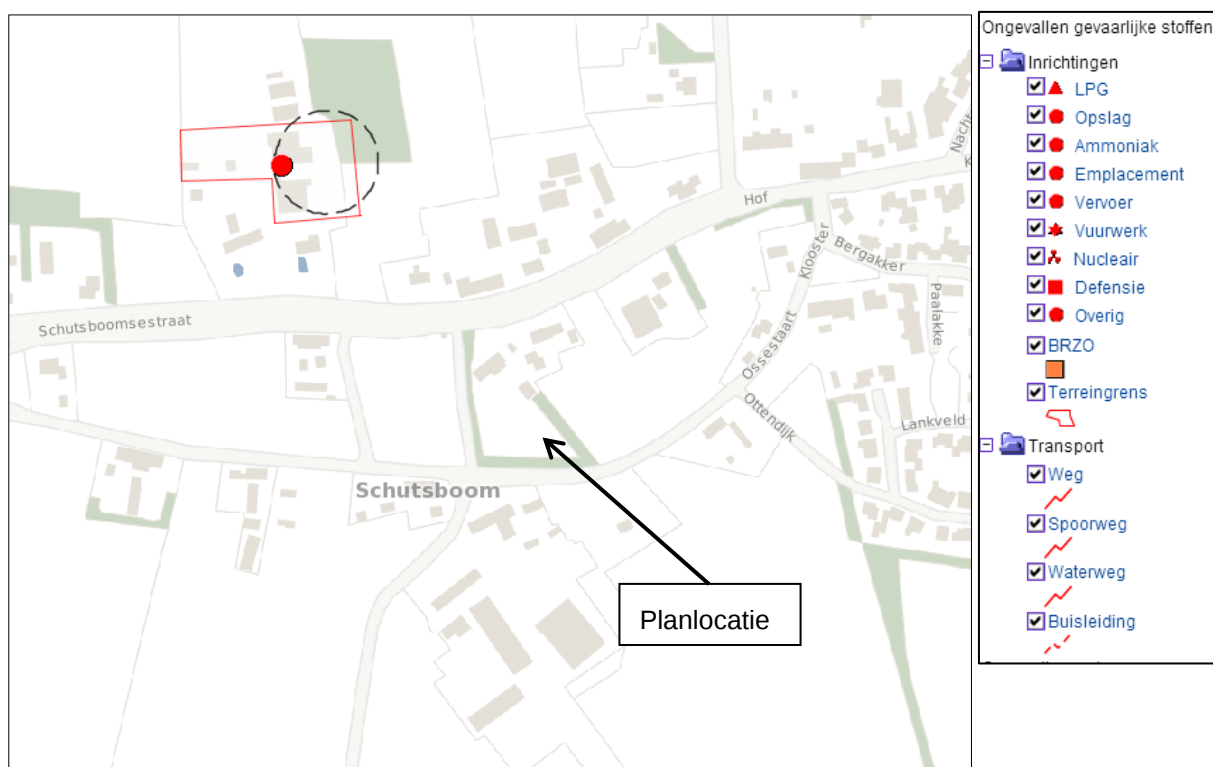
5.7.4 Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.7.5 Beoordeling van de planlocatie

5.7.5.1 Risicovolle inrichtingen

De planlocatie is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. In de omgeving van de planlocatie zijn geen locaties aangeduid op de risicokaart. In een verdere omgeving, ten zuiden en zuidoosten van de planlocatie is op een aantal agrarische bedrijven een propaantank aanwezig. Voor deze propaantanks geldt een risicocontour van PR(10^{-6}) van 10 meter. De planlocatie is niet gelegen binnen de risicocontour van de genoemde inrichtingen. Op een afstand van 225 meter ten noorden de planlocatie is een inrichting in het kader van de externe veiligheidsnormen aanwezig. Het gaat hierbij om een ondergrondse propaantank van 20 m^3 . De planlocatie bevindt zich niet binnen een in acht te nemen risicocontour. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met risicovolle inrichtingen in de omgeving van de planlocatie, waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 28: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant waarop de planlocatie is aangeduid

5.7.5.2 Transport

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. Vervoer van gevaarlijke stoffen door Milheeze moet voorkomen worden. De planlocatie ligt niet in de nabijheid van een route voor gevaarlijk transport. In de wijde omgeving van de planlocatie zijn geen hoogspanningslijnen, buisleidingen, spoorwegen of waterwegen gelegen waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Deze aspecten hebben geen invloed op dit plan.

5.8 Natuur en ecologie

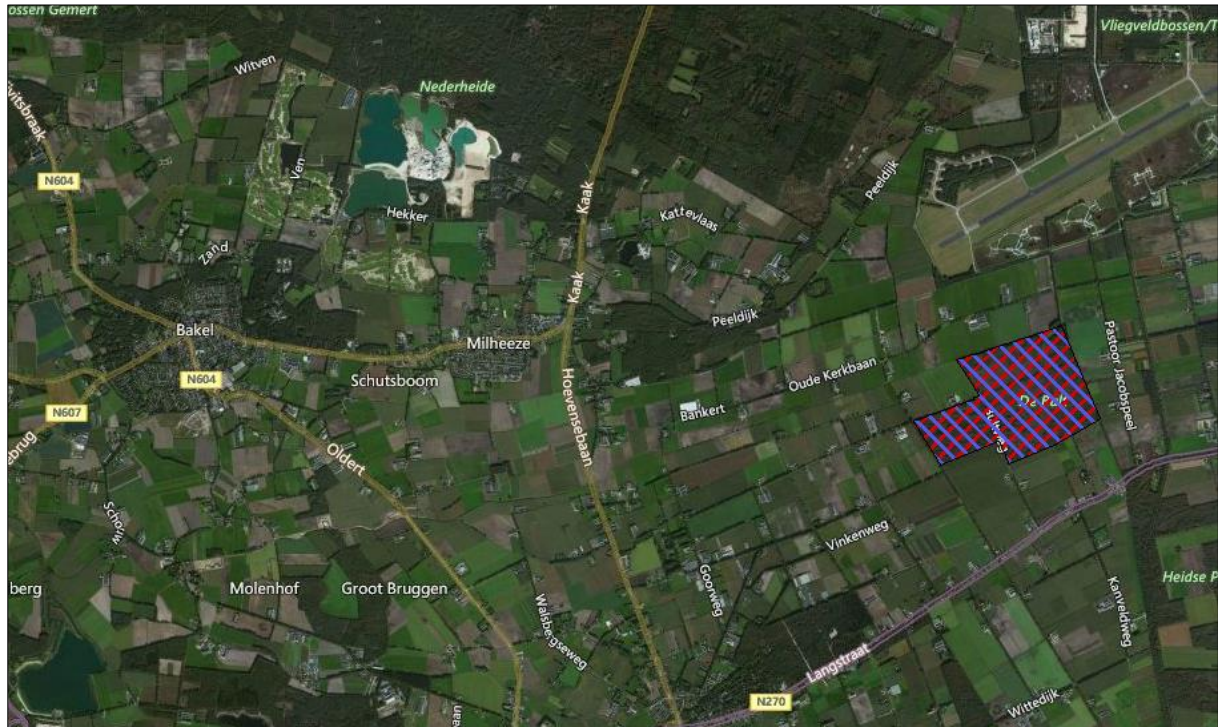
5.8.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.8.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbij gelegen Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Deurnsche Peel & Mariapeel', gelegen op een afstand van circa 4,3 kilometer ten oosten van de planlocatie. In navolgende figuur is de ligging van dit gebied ten opzichte van de planlocatie weergegeven.



Figuur 29: Ligging planlocatie ten opzichte van Habitatrichtlijngebieden

Doordat ter plaatse slechts een woning wordt gerealiseerd en de planlocatie is gelegen op vrij grote afstand van dit Vogel- en Habitatrichtlijngebied, kan worden gesteld dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen significante effecten optreden op Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

5.8.3 Soortenbescherming

5.8.3.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

5.8.3.2 Beoordeling van het plangebied

Grondgebruik

De planlocatie is in gebruik als grasland en wordt met regelmaat bemest en gemaaid. Er is sprake van opgaande beplanting. Navolgende figuur geeft een foto van de planlocatie in de huidige situatie aan de zuid- en oostzijde. De aanwezige beplanting blijft behouden.



Figuur 30: Foto van de huidige staat van de planlocatie

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht. Een veelgebruikte toepassing hiervan is om alle vegetatie (indien aanwezig) op het perceel een week voor de werkzaamheden kort af te maaien. Zo worden de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd om het projectgebied te verlaten.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vogels

Met de beoogde herontwikkeling op de planlocatie gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels of (jaarrond) beschermde nesten verloren. Door het nieuwe plan landschappelijk in te passen met inheems groen zullen nest- en foerageermogelijkheden voor een groot aantal vogels toenemen.

Vleermuizen

Belangrijke vliegroutes zijn niet aanwezig op de planlocatie. Het plangebied zal hoogstens dienst doen als marginaal foerageergebied voor vleermuizen. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen op de planlocatie kunnen worden uitgesloten door het ontbreken van bebouwing en geschikte bomen. Landschappelijke inpassing in het nieuwe plan met inheems groen zal positief uitwerken op de foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

Overige soortgroepen

Het voorkomen van beschermde soorten uit de soortgroep vlinders, libellen, reptielen, vissen, kevers en mieren kan redelijkerwijs uitgesloten worden. Daarmee is ook een negatief effect op deze soorten

uit te sluiten. De herontwikkeling zal niet leiden tot een overtreding van de Flora- en faunawet voor deze soorten.

Aanbevelingen

Vogels algemeen

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van de planlocatie. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij de planlocatie mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt. Omdat de planlocatie zich op kort gemaaid gras bevindt is de verwachtingswaarde van (beschermde)broedvogels ter plaatste laag.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op flora- en fauna-waarden in de omgeving van de planlocatie.

5.9 Water

5.9.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief op de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het projectgebied valt onder het beheer van waterschap Aa en Maas.

5.9.2 Principes waterschap Aa en Maas

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- wateroverlastvrij bestemmen;
- waterschapsbelangen.

5.9.3 Relevant beleid

5.9.3.1 Waterbeheerplan 2016-2021

In het Waterbeheerplan (WBP) is beschreven welke doelstellingen door Waterschap Aa en Maas worden nagestreefd in de periode 2016-2021 en hoe zij die doelstellingen gaan halen. Dit is geformuleerd aan de hand van 4 programma's:

1. Veilig en Bewoonbaar beheergebied

Bij dit programma gaat het er om het beheergebied zo goed mogelijk te beschermen tegen overstromingen van de Maas en het regionale watersysteem. Goede dijken om overstromingen vanuit de Maas te voorkomen. Voldoende ruimte voor water om overlast uit het regionale systeem te beperken en een goede calamiteitenorganisatie om als er toch problemen dreigen te ontstaan, zo adequaat mogelijk te kunnen handelen.

2. Voldoende water en Robuust watersysteem

Dit programma gaat over het zorgen voor een adequate en duurzame watervoorziening in het beheergebied van het waterschap voor de diverse gebruiksfuncties in hun onderlinge samenhang. Dit doet het waterschap door het optimale peil en debiet na te streven in beken, kanalen, sloten én in de ondergrond (voorraadbeheer). Droogteperioden hebben daardoor nu en in de toekomst een zo kort en klein mogelijke impact.

3. Gezond en Natuurlijk water

Dit programma gaat in op alle activiteiten van het waterschap die bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen op het gebied van gezond en natuurlijk water. Ingegaan wordt op hoe toegewerkt wordt naar een watersysteem met een goede waterkwaliteit, dat ecologisch goed functioneert en waar de inwoners en bezoekers van het beheergebied van kunnen genieten.

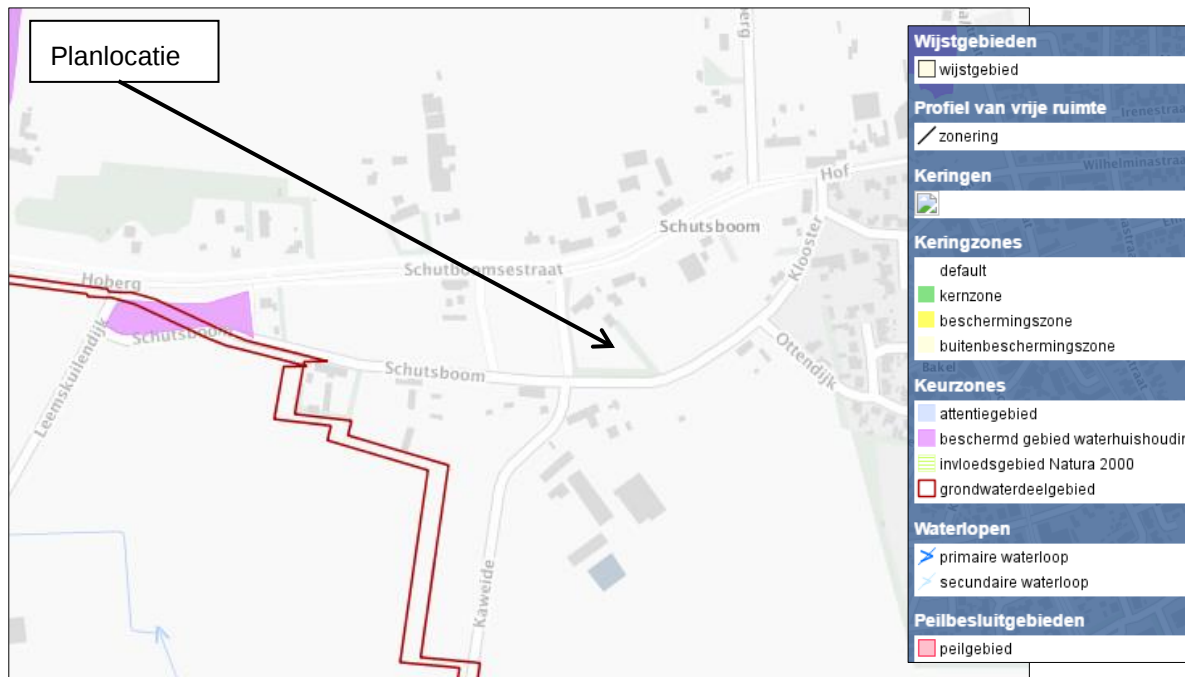
4. Schoon water

Dit programma gaat over de doelen en activiteiten met betrekking tot de afvalwaterketen met daarbinnen een centrale plek voor het zuiveren van afvalwater. Het programma vertoont een grote samenhang met het programma gezond en natuurlijk water. Immers, transporteren en zuiveren van afvalwater is een belangrijke activiteit om tot een gezond en natuurlijk watersysteem te komen.

5.9.3.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het planlocatie is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De planlocatie is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van keurgebieden in de omgeving van de planlocatie waarop de planlocatie is aangeduid.



Figuur 31: Ligging planlocatie ten opzichte van keurgebieden in de omgeving

5.9.3.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Ter plaatse van de planlocatie wordt een vrijstaande woning met bijgebouwen en erfverharding bestemd. De toename van het verhard oppervlak is hiermee in elk geval minder dan 2.000 m². Op basis van de 'Algemene regels Keur 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling een vrijstelling van het verbod voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige

basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.9.3.4 Bodem- en grondgebruik van de planlocatie

De bodem ter plaatse van de planlocatie bestaat uit Bodemtype zEZ21: Hoge zwarte enkeerdgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Ter plaatse van de planlocatie is een grondwaterstand van 80-100 cm-mv aanwezig.

5.9.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren water

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande persriolering. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.9.3.6 Gemeentelijk beleid

Het Gemeentelijk Watertakenplan 2013-2016 vormt de basis voor het streven naar een duurzaam watersysteem binnen de gemeentegrens van Gemert-Bakel. Speerpunten in dit plan zijn:

- Voorkomen van wateroverlast/waterhinder
- Verbetering van de waterkwaliteit
- Bestrijding van droogte

Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast. Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Voor alle plannen met een toename in verharding groter dan 30 vierkante meter dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42.9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. De te realiseren bergings- of infiltratievoorzieningen bij ver- en nieuwbouwplannen kan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m^2) te vermenigvuldigen met 0,043 meter. In onderhavige situatie is er sprake van een toename van een verhard oppervlakte van circa 350 m^2 . Bij de woning zal er dan ook 15,05 m^3 water geborgen dienen te worden.

Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten of het gebruik van een grindkoffer. Binnen de planlocatie is voldoende ruimte voor het realiseren van voldoende

waterberging op eigen gronden. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 32: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Gemert-Bakel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit wordt met de initiatiefnemer kortgesloten middels een anterieure overeenkomst. In deze overeenkomst zijn verder onder andere de verplichtingen van initiatiefnemer met betrekking tot het planschadeverhaal opgenomen.

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het bestemmingsplan optreedt.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel zal uitmaken zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan kan een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant. De provincie Noord-Brabant heeft in het kader hiervan een reactie op het plan kenbaar gemaakt. Voor wat betreft de planlocatie Schutsboom ong. te Milheeze geeft de provincie het volgende aan:

“Betreft de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning aan Schutsboom ong. in het buurtschap Schutsboom, ten westen van de kern Milheeze. Wij vragen ons af of de locatie een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie is. Het betreft een solitair gelegen woning op een locatie die volgens de verbeelding op pagina 33 van de ruimtelijke onderbouwing is aangewezen als landschappelijke corridor en open gebied. Wij vragen ons af hoe dit zich verhoudt tot het plaatsen van een woning op deze locatie. Vooralsnog achten wij het geen geschikte locatie.”

Deze ruimtelijke onderbouwing is naar aanleiding hiervan aangevuld met een motivering waarom woningbouw ter plaatse van de planlocatie de betreffende corridor passend wordt geacht.

Tevens gaf de provincie ten aanzien van Ruimte voor ruimte ontwikkelingen de volgende reactie:

“Wij missen in het geval van de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen nog de aankoopstitels, dan wel andere bewijsstukken die op grond van artikel 6.8 Vr of 7.8 Vr vereist zijn.”

De initiatiefnemers hebben een bouwtitel betrokken van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Deze bouwtitel is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.