

Toelichting

Wijzigingsplan “Buitengebied Gemert-Bakel 2017, Kranerijt 37 – 37a Handel”

ten behoeve van de omschakeling van de bestemming Bedrijf naar Wonen en een vormverandering van het bestemmingsvlak Wonen.



Vastgesteld - september 2023

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	4
1.1 <i>Aanleiding</i>	4
1.2 <i>Doel</i>	4
1.2 <i>Ligging plangebied</i>	4
1.3 <i>Leeswijzer</i>	5
2. PLANBESCHRIJVING	5
2.1 <i>Huidige situatie</i>	5
2.2 <i>Gebiedsomschrijving</i>	6
2.3 <i>Planbeschrijving</i>	8
2.4 <i>Geldend planologisch kader</i>	8
3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID	15
3.1 <i>Rijksbeleid</i>	15
3.2 <i>Provinciaal beleid</i>	16
3.3 <i>Gemeentelijk beleid</i>	17
4. UITVOERINGSASPECTEN	20
4.1 <i>M.e.r.-beoordeling</i>	20
4.2 <i>Bodem</i>	21
4.3 <i>Bedrijven en milieuzonering</i>	22
4.4 <i>Geluidhinder</i>	22
4.5 <i>Geurhinder</i>	23
4.6 <i>Verkeer en parkeren</i>	25
4.7 <i>Externe veiligheid</i>	26
4.8 <i>Ecologie</i>	26
4.9 <i>Luchtkwaliteit</i>	27
4.10 <i>Archeologie</i>	28
4.11 <i>Cultuurhistorie</i>	29
4.12 <i>Water</i>	31
4.13 <i>Gezondheid</i>	32
5. JURIDISCHE ASPECTEN	32
5.1 <i>Algemene opzet</i>	32
5.2 <i>Toelichting op de verbeelding</i>	33
5.3 <i>Toelichting op de regels</i>	33

6.	UITVOERBAARHEID	33
6.1	<i>Economische uitvoerbaarheid</i>	33
6.2	<i>Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....</i>	33
6.3	<i>Wettelijk vooroverleg</i>	34
6.4	<i>Vaststellingsprocedure</i>	34

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

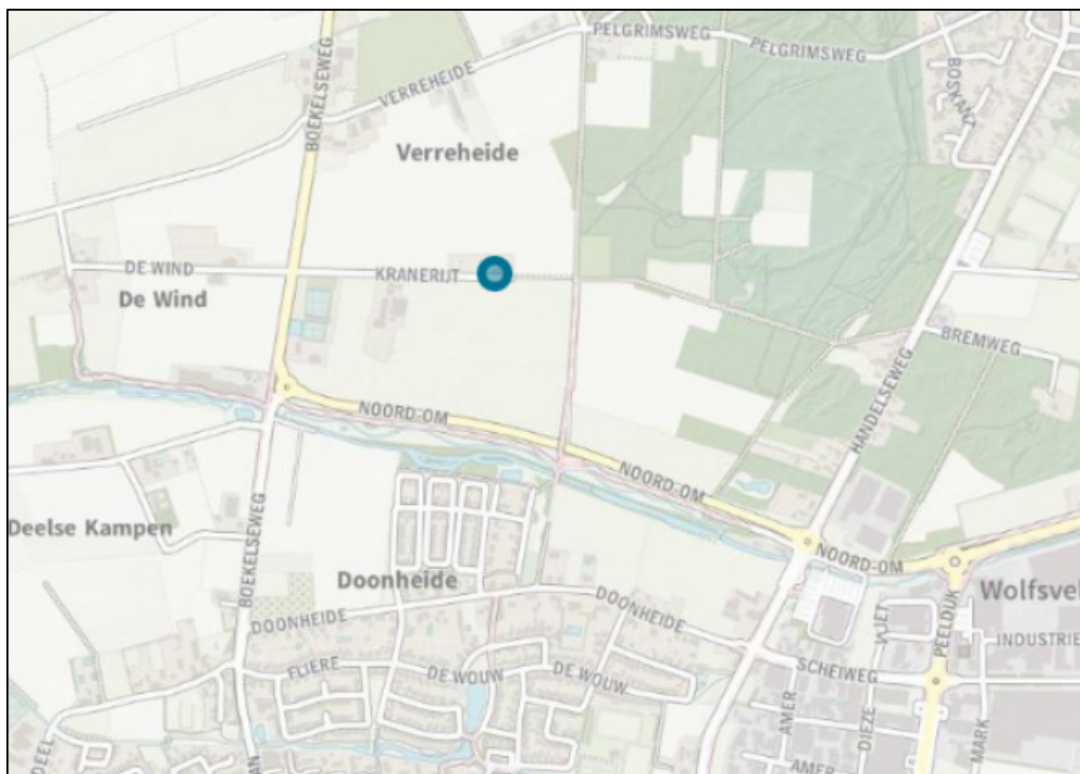
Initiatiefnemer is eigenaar-bewoner van de locatie Kranerijt 37-37a in Handel, een voormalige agrarische locatie die op enig moment gesplitst is in twee wooneenheden. De vigerende bestemming is enerzijds een bestemming Bedrijf en anderzijds een bestemming Wonen. Men wil de bedrijfsbestemming omzetten in een woonbestemming, zodat de locatie in de toekomst (weer) uit twee burgerwoningen bestaat. Daarnaast dient een correctie plaats te vinden met betrekking tot de grenzen van de bestemmingsvlakken, zodat deze overeenkomen met de privaatrechtelijke eigendomsrechten en het daarbij behorende feitelijk gebruik.

1.2 Doel

Het doel van dit wijzigingsplan is het bieden van een actueel planologisch juridisch kader conform de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van het wijzigingsplan kan naast de al vigerende woonbestemming van het naburige perceel ook de bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik worden genomen en kunnen omgevingsvergunningen verleend worden voor het gebruik van de gronden en de toegelaten bouwwerken die passen bij de woonbestemming.

1.2 Ligging plangebied

De locatie is gelegen ten noorden van de kern Gemert, zie onderstaand kaartje.



Afbeelding 1. De planlocatie (bron: pdok.nl)

1.3 Leeswijzer

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

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

De locatie is kadastraal bekend gemeente Gemert, sectie O nummer 315. Het totale perceel heeft een oppervlakte van 4.400 m². Er zijn twee huisnummers aan het perceel toegekend, nummer 37 en nummer 37a. Op kadastralekaart.com is nummer 37a gelegd op de schuur, maar in werkelijkheid is de helft van de woonboerderij nummer 37a (en de andere helft nummer 37).



Afbeelding 2. Luchtfoto en kadastrale aanduiding (bron: kadastralekaart.com)



Afbeelding 3. Foto's van de planlocatie (bron: Google Streetview)

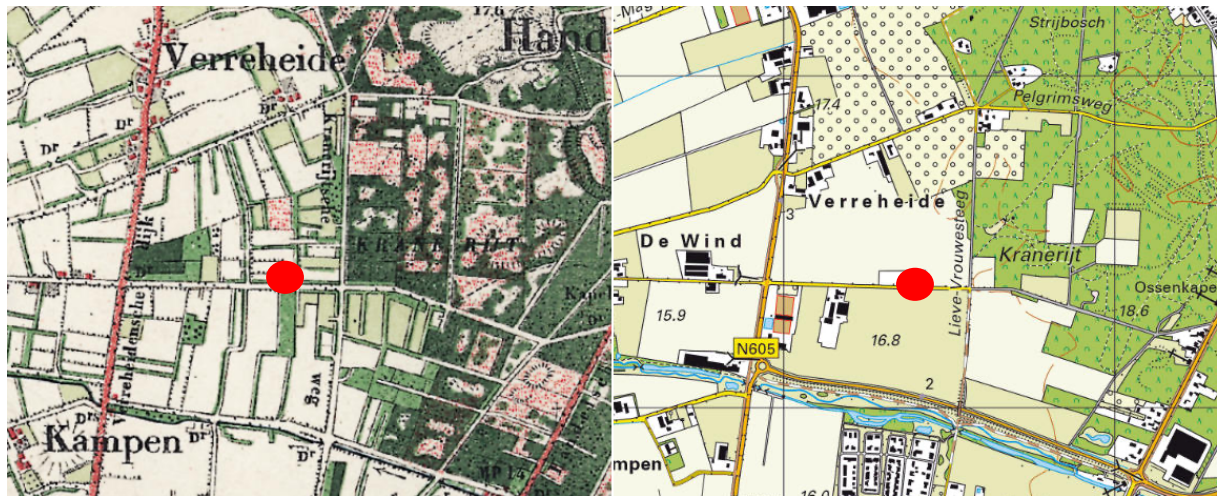
De boerderij is van oorsprong als één bouwkundig ensemble gebouwd. Op enig moment is de woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden, nummer 37 en 37a, en ook als twee woningen bestemd (o.a. in het bestemmingsplan Buitengebied 2006). De eigenaar is op enig moment een niet-agrarisch bedrijf in machinereparatie begonnen in de bedrijfsgebouwen, te weten de schuur aan de oostzijde en de voormalige stal (werkplaats) aan de achterzijde van de woonboerderij. Daarmee is een van de woningen in planologische zin als bedrijfswoning aangemerkt. De andere woning is een burgerwoning gebleven.

2.2 Gebiedsomschrijving

De planlocatie is gelegen in het gebied Kranerijt-Verreheide, tussen de noordzijde van de kern Gemert en de kern Handel. De naam zou moeten zijn ontstaan vanwege het regelmatig neerstrijken alhier van kraanvogels. 'Rijt' is doorgaans de naam voor een afwatering (bron: website Heemkundekring De Kommanderij). De kern Handel ligt tussen twee breuken in de ondergrond. De westkant van Handel, Kranerijt en Verreheide, ligt in de Roerdalslenk en daar ligt boven op de rivierafzettingen een metersdik pakket van dekzand.

Het landschap is in de loop der tijd wel grootschaliger geworden, maar er is nog steeds sprake van een overwegend onbebouwd gebied. Dit gebied wordt aan de zuidzijde tegenwoordig begrensd door de Noord-Om, de rondweg bij Gemert. Ten oosten van de planlocatie ligt de Onze Lieve Vrouwesteeg. Die liep van oudsher vanaf de Doonheide naar het noorden door tot over de grens met Boekel. Aan de westzijde van de planlocatie ligt de Boekelseweg, de doorgaande weg die Gemert met Boekel verbindt.

De woonfunctie is hier beter passend in de omgeving dan een bedrijfsfunctie.



Afbeelding 4. Topografische kaart van 1900 (links) en 2022.



Afbeelding 5. Luchtfoto in vogelvlucht van het gebied rond de planlocatie. In de linker benedenhoek is te zien dat de nieuwste uitbreiding van de woonwijk Doonheide wordt aangelegd. Ook de Noord-Om en de ecologische verbindingszone daarnaast zijn duidelijk zichtbaar. (bron: Google Earth)

2.3 Planbeschrijving

Vanwege de leeftijd van aanvrager en het gebrek aan bedrijfsopvolging is langdurige voortzetting van het bedrijf niet aan de orde. De helft van de woonboerderij wil men verkopen aan de kinderen, maar financiering en verkoop is door de ontstane planologische situatie (zie paragraaf 2.4) problematisch omdat banken een bedrijfswoning niet of veel moeilijker financieren. Vandaar dat verzoekers nu de planologische situatie willen herstellen: de locatie in zijn volledigheid bestemmen als Wonen, bedoeld voor 2 wooneenheden.

De bedoeling van aanvragers is dat de woonboerderij bestaat uit twee wooneenheden waarbij elk van de schuren (respectievelijk 128 m² en 177 m²) wordt toegewezen aan een van de twee woningen. Onderstaand is dit schematisch uitgewerkt. Een overkapping en een aantal kleinere bijgebouwen, zoals een houthok, blijven ook in stand. Daarmee komt de totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken voor beide percelen op maximaal 200 m². Dit is passend binnen het vigerend beleid van gemeente en provincie.



Afbeelding 6. Beoogde situatie: twee woningen met de twee schuren. De gebouwen zijn altijd als één gebouw aaneengeschaakeld geweest (voormalig agrarisch bedrijf).

2.4 Geldend planologisch kader

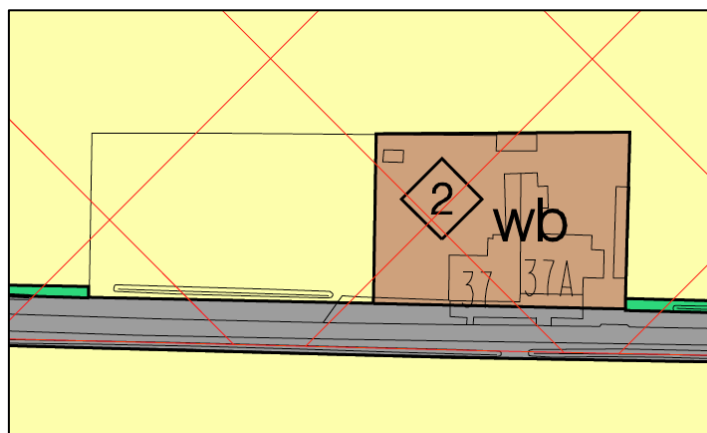
Toetsingskader is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017'. Daarin heeft het perceel de bestemming 'Agrarisch', de bestemming 'Bedrijf' (functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – niet-agrarisch') en de bestemming 'Wonen'.



Afbeelding 7. Verbeelding geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2017' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

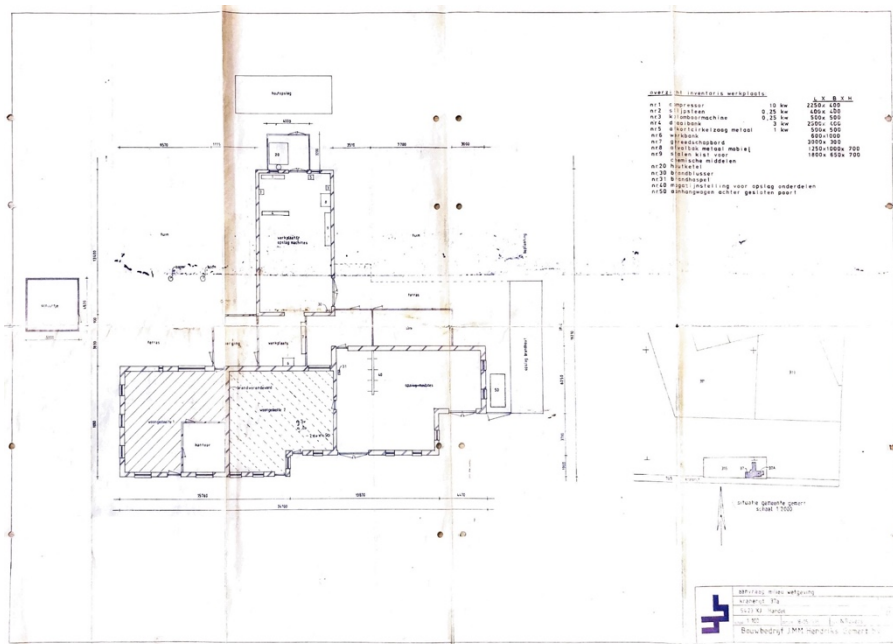
Opvallend aan het bestemmingsplan is dat de bestemmingen niet overeenkomen met de feitelijke situatie. De woonbestemming is gelegd op de schuur van 37a en de helft van het bijgebouw daarachter (werkplaats). Maar in deze gebouwen is geen woonfunctie aanwezig, het wordt tot nu toe wel voor een deel bedrijfsmatig gebruikt. Wel zijn er twee wooneenheden aanwezig in de woonboerderij (nummer 37 en 37a), die echter in zijn geheel binnen de bedrijfsbestemming valt. De grens tussen de twee bestemmingen loopt midden door de schuur/werkplaats, die uit één ruimte bestaat. De conclusie is gerechtvaardigd dat hier in het verleden bij het bestemmen van de locatie iets niet goed is gegaan.

Dat wordt ondersteund door de planologische geschiedenis. In het bestemmingsplan **Buitengebied 2006** is de locatie nog bestemd als 'Burgerwoning, woonboerderij voor 2 woningen'. De bewoners wonen hier al sinds de jaren '70, destijds samen met hun ouders.



Afbeelding 8. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied 2006

In 1990 is de aanvrager ter plaatse begonnen met een bedrijf in machinereparatie. Daarvoor is een Hinderwetvergunning en een vestigingsvergunning verleend.



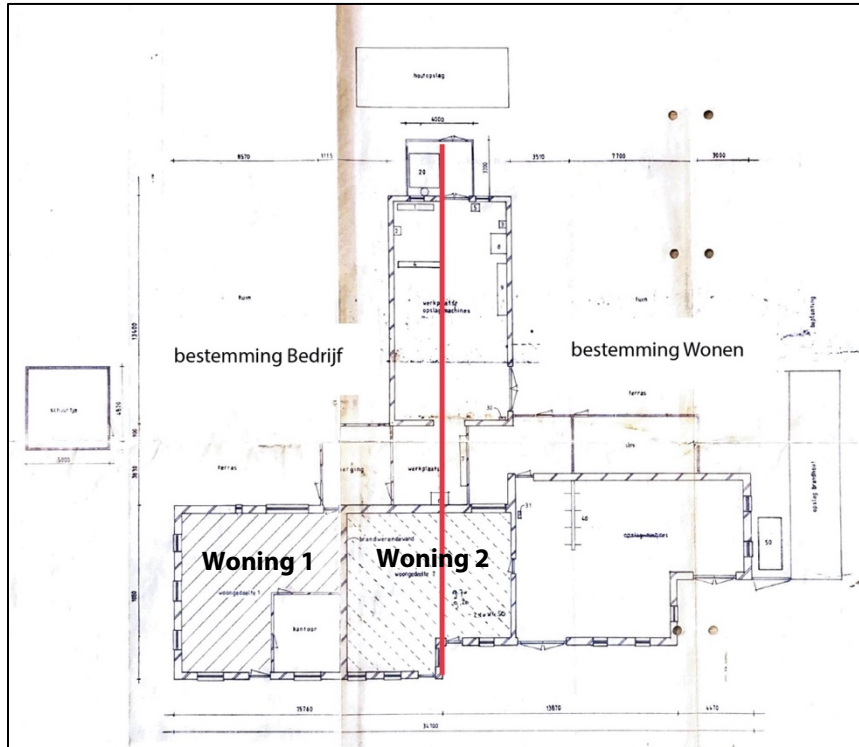
Afbeelding 9. Milieutekening 1995

In het bestemmingsplan **Buitengebied 2010** is de huidige planologische situatie ontstaan, doordat een deel van de locatie de bestemming Bedrijf en een deel de bestemming Wonen heeft gekregen. Ten aanzien van het bedrijf is in de bijbehorende bedrijventabel (artikel 6.1.4 bp Buitengebied 2010) aangegeven dat op Kranerijt 37 een houtverwerkingsbedrijf en woonboerderij zijn gevestigd, in milieucategorie 3. Per bestemmingsvlak mag één bedrijfswoning aanwezig zijn, tenzij dit anders is aangeduid op de verbeelding maar dit is niet het geval.

De bestemming 'Wonen' is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Er was in het bestemmingsplan van 2010 een functieaanduiding op de locatie gelegen 'specifieke vorm van wonen – woonboerderij', die inhield dat de gronden tevens bestemd zijn voor behoud en versterking van de voormalige woonboerderij en dat de totale bouwmassa van de oorspronkelijke woonboerderij verbouwd en gebruikt mocht worden voor wonen. Ook voor de bestemming Bedrijf gold deze regel.

De begrenzing van de bestemmingen is in het bestemmingsplan **Buitengebied 2017** overgenomen. De aanduiding 'woonboerderij' is komen te vervallen. Binnen de bestemming Bedrijf is nu één niet-agrarisch bedrijf toegestaan, zoals reeds bestaand en/of vergund ten tijde van het ontwerp-bestemmingsplan. De bestemming Wonen is bestemd voor een woning ten behoeve van de huisvesting van één huishouden. Per bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd.

Door al deze wijzigingen is het nu zo, dat ter plaatse waar een woning mag zijn geen woning is (slechts een klein gedeelte) maar wel een deel van het bedrijf, en ter plaatse waar het bedrijf mag zijn slechts een deel van het bedrijf is gevestigd en twee woningen. Dit terwijl de situatie in de praktijk sinds 1990 niet is veranderd. Er is dus sprake geweest van een foutieve inventarisatie en bestemming. Nu de vraag voorligt hoe de toekomstige invulling van de locatie gestalte kan krijgen, stuit men op deze planologische situatie.



Afbeelding 10. Huidige planologische situatie op de plattegrondtekening. De woningen zijn gearceerd.

Om de beoogde situatie te bereiken moeten twee planologische maatregelen worden genomen:

1. De bestemming Bedrijf moet veranderd worden in de bestemming Wonen;
2. De begrenzing van de bestemmingsvlakken moet veranderd worden.

Voor beide maatregelen is een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen. Deze afwijkingsbevoegdheden worden in dit wijzigingsplan beide toegepast.

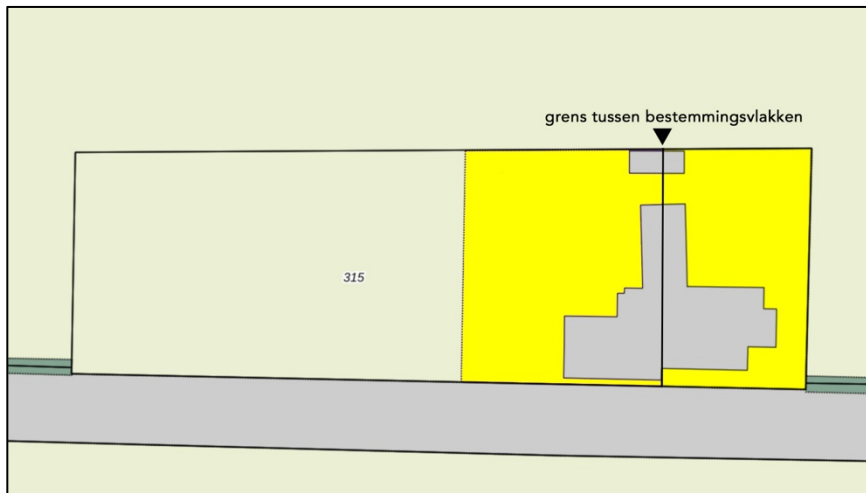
Ad 1. Wijzigen bestemming Bedrijf in bestemming Wonen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 biedt in artikel 6.7.3. de mogelijkheid om de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming Wonen. Bij die mogelijkheid zijn voorwaarden opgenomen, die hieronder worden opgesomd. Ook wordt aangegeven in hoeverre het initiatief hieraan voldoet.

- a. er moet reeds een bestaande woning aanwezig zijn; *dit is het geval.*
- b. agrarische bedrijven in de omgeving mogen niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt; *zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- c. bij monumentale boerderijen met de aanduiding 'monument' moet het karakter worden gerespecteerd; *dit is niet aan de orde. Het pand staat niet op de lijst van monumenten en beeldbepalende panden.*

- d. parkeren dient op het bestemmingsvlak plaats te vinden; *Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Zie ook paragraaf 4 Uitvoeringsaspecten, en het landschappelijk inpassingsplan. Aan de planregels is voorwaardelijk gekoppeld dat voldaan wordt aan het parkeerbeleid.*
- e. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd; *Zie hiervoor de subparagraaf na ad 2.*
- f. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap; *Zie paragraaf 3.3.*
- g. daar waar het bestemmingsvlak 'Bedrijf' niet wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', wordt de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden' opgenomen. *De bestemming 'Bedrijf' wordt 1-op-1 omgezet in de bestemming 'Wonen'.*

Indien enkel deze wijzigingsbevoegdheid zou worden toegepast ontstaat de situatie zoals in onderstaande afbeelding.



Afbeelding 11. Situatie na wijziging van de bestemming Bedrijf naar Wonen

Met de wijziging van de bestemming is de beoogde situatie nog niet volledig bereikt. De hierboven omschreven wijzigingsbevoegdheid ziet op het 1-op-1 omzetten van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Daarmee is nog niet de foutieve begrenzing hersteld. Er ontstaat niet één woonbestemming waarbinnen twee wooneenheden mogelijk zijn, maar er zijn twee afzonderlijke bouwpercelen conform de huidige begrenzing. Feitelijk moet de grens van de bestemming Wonen ook nog in westelijke richting worden uitgebreid, zodat de oostelijke helft van de woonboerderij binnen dat bouwperceel valt. Daarnaast dient de werkplaats bij de westelijk gelegen woning te horen.

Ad 2. Vormverandering van het bestemmingsvlak

Artikel 17.8.3 regelt de vergroting/vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen' middels een wijzigingsbevoegdheid. Ook daarvoor gelden weer diverse (veelal gelijklopende) voorwaarden, waaraan voldaan kan worden.

- a. de gronden niet zijn gelegen binnen het Natuur Netwerk Brabant (NNB); *de gronden zijn niet gelegen binnen het NNB, het plan voldoet.*
- b. Het is nodig om een ontwikkeling, die plaatsvindt binnen de bouwregels van de bestemming 'Wonen' m.b.t. maatvoering en afstanden, te kunnen realiseren; *het betreft een herstelactie om ervoor te zorgen dat een van de twee woningen weer op het juiste woonperceel komt liggen en dat de begrenzing van het bestemmingsvlak niet meer dwars door een bestaand bijgebouw loopt.*
- c. agrarische bedrijven in de omgeving worden niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt; *zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- d. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels; *zie paragraaf 3.3.*
- e. op eigen terrein dient voldoende parkeergelegenheid aanwezig te zijn en/of gerealiseerd te worden; *Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Zie ook paragraaf 4 Uitvoeringsaspecten en het landschappelijk inpassingsplan.*
- f. bij toename van bebouwing of verharding dient minimaal hydrologisch neutraal gebouwd te worden; *er is geen toename van bebouwing of verharding.*
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven; *zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de waarden die zijn toegekend aan de gronden betrokken bij de wijziging; *Er zijn geen specifieke waarden toegekend aan deze gronden. Zie voor de relatie met overige omliggende waarden hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten.*
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen; *Dit is bij toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid in dit geval niet aan de orde. De grens tussen twee woonbestemmingen komt anders liggen.*
- j. indien er sprake is van de provinciale aanduiding 'behoud en herstel watersystemen', dient advies ingewonnen te worden bij het betrokken waterschapsbestuur; *dit is niet het geval.*
- k. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder, Gemert-Bakel 2013'. *Zie hoofdstuk 4. Uitvoeringsaspecten. Door toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de afstand van geurgevoelige objecten tot eventueel nabij liggende veehouderijen overigens niet verkleind.*

De conclusie is dat beide wijzigingsbevoegdheden in volgorde na elkaar (eerst volgens artikel 6.7.3, daarna volgens artikel 17.8.3) kunnen worden toegepast. Het plan voldoet aan de voorwaarden daarvoor en er is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Daarnaast is het ten gevolge van de verplichte investering in kwaliteitsverbetering ook wenselijk om de houtwal/houtsingel rondom het agrarisch perceel nader te beschermen als groene erfinrichting. Artikel 3.6.1. van het bestemmingsplan Buitengebied biedt de mogelijkheid om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Groen' ten behoeve van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit wordt ook in dit wijzigingsplan meegenomen.

Bijbehorende bouwwerken

Initiatiefnemer wil een aantal bijbehorende bouwwerken binnen de woon- en bedrijfsbestemming handhaven. De huidige werkplaats (ca. 128 m², inclusief de berging tussen de woning en de werkplaats) en opslagschuur (ca. 177 m², eveneens inclusief de doorloop tussen de woning en de werkplaats) zullen fungeren als opslagschuur/hobbywerkplaats bij de beide woningen. Deze gebouwen vormen onderdeel van de oorspronkelijke boerderij, zodat het ook vanuit cultuurhistorisch oogpunt niet wenselijk en logisch is om deze gebouwen te slopen.

Daarnaast zijn er op nummer 37 nog enkele bijbehorende bouwwerken aanwezig die aanvrager wil behouden ten behoeve van het tuinonderhoud en de woonbeleving, te weten:

- Een overkapping bij de woning;
- Een houthok achter op het perceel;
- Een tuinhuis;

In totaliteit komt de oppervlakte bijbehorende bouwwerken daarmee uit op maximaal 200 m².

Daarvoor is een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding opgenomen, conform de regels bij de wijzigingsbevoegdheid.

Op nummer 37a is ook nog een deel van het houthok gelegen. In totaliteit komt de oppervlakte bijbehorende bouwwerken ook hier uit op maximaal 200 m². Ook hiervoor is een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding opgenomen.

Deze maatvoering past nog in het beleid voor (uitbreiding) oppervlakte bijbehorende bouwwerken in het buitengebied, zoals is vertaald in het gelijknamige paraplu bestemmingsplan (maximaal 300 m²). De overmaat aan oppervlakte ten opzichte van de standaard oppervlaktemaat is meegenomen in de berekening van de benodigde investering in kwaliteitsverbetering (zie paragraaf 3.3.3.)

De container die momenteel op de gronden met bestemming Agrarisch staat, wordt verwijderd. Dat geldt eveneens voor de schuilgelegenheid, aangezien het perceel niet meer voor paarden zal worden gebruikt. In de planregels is hiervoor een voorwaardelijke verplichting opgenomen, met een redelijke termijn van 2 maanden na het onherroepelijk worden van onderhavig wijzigingsplan.

3. HOOFDLIJNEN VAN BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het doel van de Nationale Omgevingsvisie is een duurzaam perspectief te scheppen voor de leefomgeving in Nederland. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. In het beleidsdocument zijn als prioriteiten benoemd: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Het laatste punt houdt ook verband met de stikstofproblematiek. De waarde van de natuur, het landschap en de toekomst van de landbouw staan onder druk. Daarbij is verbetering van de biodiversiteit niet alleen een ecologische, maar nadrukkelijk ook een economische uitdaging, die op de korte termijn om een doortastende aanpak vraagt. Houdbare oplossingen vragen echter tijd. Voor de lange termijn werkt het Rijk daarom aan geleidelijke en zorgvuldige herindeling van het landelijk gebied, onder meer gericht op kringlooplandbouw in goed evenwicht met natuur en landschap. Dit draagt bij aan een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is en waarin ruimte is en blijft voor economisch vitale landbouw als belangrijke drager van het platteland.

Onderhavig plan draagt bij aan de herindeling van het landelijk gebied, doordat een locatie met een bedrijfsbestemming wordt omgezet in een woonlocatie. Dit heeft een positief milieu-effect. Het plan bevat geen aspecten met een specifiek nationaal ruimtelijk belang.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit beleid en regelgeving op rijksniveau is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Met voorliggend plan worden geen nieuwe woningen gerealiseerd, er is immers als sprake van een bedrijfswoning en een (bestemming voor een) burgerwoning op deze locatie. Uit jurisprudentie blijkt

dat er pas vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 3.1.6. Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet nodig.

Het beleid op nationaal niveau verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Brabant

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

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

In onderhavig geval wordt een bedrijfslocatie, met potentieel nadelige milieu-effecten, omgezet in een woonlocatie, zonder dat er bebouwing wordt toegevoegd. Door de landschappelijke inpassing wordt ook een bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Ter voorbereiding op de invoering van de Omgevingswet heeft de provincie Noord-Brabant eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen. De geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening d.d. 1 augustus 2023 is het toetsingskader.

De planlocatie is gelegen in Landelijk gebied. Stelregel voor ruimtelijke ontwikkelingen in zijn algemeenheid is dat deze blijf geven van zorgvuldig ruimtegebruik, hetgeen onder meer inhoudt dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing (het bestaand bouwperceel). Dat is hier het geval: er wordt geen bebouwing toegevoegd, het betreft enkel de wijziging van de bestemming van Bedrijf naar Wonen en een vormverandering van het bestemmingsvlak.

Ook bepaalt de Interim omgevingsverordening dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Hieruit volgt het beleid van de gemeente, zoals vastgelegd in de Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, waar in paragraaf 3.3.2. verder op in wordt gegaan.

De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er worden geen woningen toegevoegd aan het Landelijk gebied. Dit is in lijn met artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening.

3.2.3. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Inmiddels is de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, maar deze treedt pas in werking op het moment dat de Omgevingswet in werking treedt (naar verwachting 1 januari 2024). De Omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen. De regels in de omgevingsverordening sluiten aan op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De huidige regels in de Interim omgevingsverordening hebben als uitgangspunt gediend voor de Omgevingsverordening.

Conclusie

Het provinciaal beleid verzet zich niet tegen onderhavig initiatief.

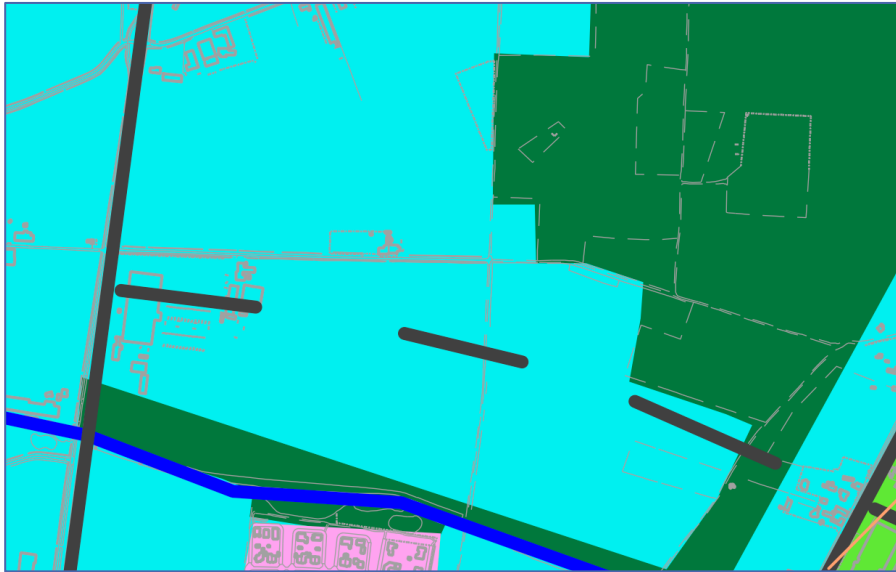
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Plus

De Structuurvisie + 2011-2021 is het meest recent vastgestelde visiedocument voor Gemert-Bakel. Het betreft geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur. Het gemeentelijk beleid is niet alleen gericht op behoud, maar ook op het vernieuwen en ontwikkelen van bestaande karakteristieken en structuren. Ruimtelijk betekent dit dat het kleinschalig, cultuurhistorisch landschapsbeeld een startpunt is voor nieuwe ontwikkelingen.

De gemeente Gemert-Bakel is gestart met het opstellen van een Omgevingsvisie in het kader van de komst van de nieuwe Omgevingswet.

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



Afbeelding 12. Uitsnede kaart Structuurvisie. De lichtblauwe kleur staat voor 'primair woon- en leefgebied'. De zwarte lijnen verbeelden het zoekgebied voor aanleg van de Noord-Om. Die is inmiddels aangelegd, zuidelijker dan deze lijn.

3.3.2 Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap

De Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap (vastgesteld in februari 2018) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die niet direct zijn toegestaan binnen de directe regels van het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving van de) ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied, zoals is opgenomen in de Interim omgevingsverordening. De provincie heeft bepaald dat de gemeenten zelf mogen bepalen hoe en in welke mate ontwikkelingen aan de kwaliteit van het landschap moeten bijdragen.

De gemeente onderscheidt in de Handreiking twee categorieën op basis van de impact op de omgeving:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met beperkte impact waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd, onder meer bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden.

Onderhavig plan valt onder categorie 2. Dit betekent dat er een basisinspanning geldt van landschappelijke inpassing met een oppervlakte van tenminste 20% van de omvang van het bestemmingsvlak, en daarnaast een aanvullende kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de basisinspanning: Het bestemmingsvlak voor beide woonbestemmingen is in totaal 2.121 m² groot. Dat betekent dat een basisinspanning vereist is van 424 m² groene erfinrichting. In de huidige situatie is rondom het perceel, op een beperkt gedeelte na, een houtwal met grote bomen aanwezig. Deze beplantingszone is 650 m² groot. Daarmee wordt voldaan aan de basisinspanning. Het

resterende bestaande groen (226 m²) kan meegenomen worden in de berekening van de benodigde aanvullende kwaliteitsverbetering.

Ten aanzien van de aanvullende kwaliteitsverbetering: hiervoor geldt de methodiek waarbij de planologische waardevermeerdering wordt omgerekend naar euro's, waarna 20% van die waardestijging vervolgens moet worden geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Op basis van de bedragen die zijn genoemd in bijlage 1 van de Handreiking is een berekening opgesteld om de waardevermeerdering en derhalve de investeringsopgave te bepalen. Deze berekening is ook opgenomen in bijlage 1 (landschappelijk inpassingsplan).

De vormverandering van de bestemmingsvlakken voor de woonbestemmingen leiden niet tot een extra waardevermeerdering, omdat de oppervlakte met de bestemming Wonen gelijk blijft. Enkel de grens wordt verschoven. Wel is meegenomen de grotere oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten opzichte van de standaard maat van 150 m². Voor beide woonpercelen geldt een maximum van 200 m². Conform de Handreiking dient € 19,- per m² aan tegenprestatie te worden geleverd.

Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in de bijlagen en gekoppeld aan de planregels van dit wijzigingsplan. Zo is de realisatie ervan geborgd. Uit de bij de bijlage gevoegde investeringsberekening volgt, dat nog niet geheel aan bovenstaande opgave wordt voldaan. Omdat directe investeringen ter plaatse niet meer mogelijk zijn danwel niet de gewenste landschappelijke kwaliteit versterken, wordt het resterend bedrag voor de investering gestort in het Groenfonds, waarmee landschapsprojecten elders in de gemeente gefinancierd kunnen worden. Het gaat om een bedrag van € 1.331,-.

3.3.3. Beeldkwaliteitsplan Buitengebied

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

Eén van de uitgangspunten wat betreft de gewenste uitstraling van het landschap is dat aandacht uitgaat naar het herstellen danwel versterken van het kleinschalige kampenlandschap. Er moet minimaal sprake zijn van de aanwezigheid van erfbeplanting op alle erf grenzen die aan het omringende landschap gelegen zijn. Dit kunnen losse landschapselementen op een deel van de erf grens zijn (zoals bomengroepen), maar ook aaneengesloten landschapselementen over de gehele lengte (zoals houtwallen of -singels). Er dient altijd sprake te zijn van hoog opgaande landschapselementen. Een groene uitstraling van het gehele erf dient de doelstelling te zijn. Historische bebouwing dient zichtbaar te zijn.

In het kader van erfbeplantingsprojecten is in het verleden al een zone met beplanting aangebracht rondom het erf ('Boerderijen in het Groen'). De bomen en struiken in deze houtwal zijn uitgegroeid tot forse bomen. Aan de noordwestzijde van het erf is een deel van de strook onbeplant. In deze strook worden in het kader van onderhavig plan nieuwe boom- en struikvormers geplaatst. De houtwal wordt dus gecombineerd, zodat aaneengesloten beplanting rondom het erf aanwezig is. Ook de bestaande houtwal wordt versterkt door jonge aanplant van struikvormers toe te voegen. De paardenbak is niet meer als zodanig nodig en zal verwijderd worden, ten faveure van (kruidenrijk) grasland. De nu aanwezige container en schuilgelegenheid worden verwijderd.

Aan de oostzijde van het erf wordt naast de bebouwing een haag aangeplant. Daarmee wordt de groene omzoming helemaal gecombineerd.

De strook voor de woning is nu ingericht met parkeerplaatsen, maar daar wordt een gazon/berm aangelegd (voor zover nog niet aanwezig), met uitzondering van de inritten. De aanwezige heg aan de voorzijde van de woning is relevant voor de uitstraling van het pand en de veiligheid en blijft daarom behouden. De eigenaar gaat een onderhoudsverplichting aan met de gemeente, dit wordt vastgelegd in de anterieure overeenkomst.

In de bijlagen is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Het plan voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve vereisten.

4. UITVOERINGSASPECTEN

Het initiatief is getoetst op diverse ruimtelijke en milieu-aspecten, teneinde aan te geven in hoeverre het plan planologisch uitvoerbaar is.

4.1 M.e.r.-beoordeling

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

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

Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Een m.e.r.-beoordeling is vereist bij projecten die voorkomen in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r.. Bovendien moet er sprake zijn van bepaalde gevallen. Bij stedelijke ontwikkelingsprojecten gaat het bijvoorbeeld om 2000 of meer woningen. Dat is hier bij lange na niet aan de orde. Het betreft naar aard en omvang hier ook geen stedelijke ontwikkelingsproject: er vindt geen nieuw stedelijk ruimtebeslag plaats.

Voor ontwikkelingen die wel als stedelijke ontwikkelingsproject worden aangemerkt maar onder de drempelwaarde vallen, is een vormvrije mer-beoordeling nodig. Dat is hier dus ook niet aan de orde.

Milieugevolgen

In het vervolg van dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd. Hieruit blijkt onder andere dat er geen sprake zal zijn van belangrijke nadelige milieugevolgen.

Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Gevoelig gebied

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

4.2 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied.

Door Archimil is in April 2023 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het rapport is opgenomen in de bijlagen. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie als heterogeen verdacht beschouwd. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategie heterogeen verdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat de grond uit de bovenlaag van het verhard terrein (boringen 103 en 104) niet verontreinigd is met één van de componenten waarop is onderzocht. De grond uit de bovenlaag van het onverhard terrein is licht verontreinigd met cadmium, lood, koper, zink en/of PCB's. Deze lichte verontreinigingen vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De grond uit de onderlaag is marginaal verontreinigd met zink. Het grondwater is matig verontreinigd met zink. Gelet op het diffuse karakter en aangezien direct contact met het grondwater niet te verwachten is wordt een nader onderzoek echter weinig zinvol geacht en blijft het risico uit oogpunt van volksgezondheid en milieuhygiëne beperkt.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies merkt het onderzoeksbureau op dat er op basis van de onderzoeksresultaten en aangezien het feitelijk gebruik niet wijzigt, geen restricties gesteld hoeven te worden aan de beoogde bestemmingswijziging op de onderzochte locatie.

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

Het bodemonderzoek is akkoord bevonden. Er zijn geen beperkingen voor de bestemmingsplanwijziging met betrekking tot de bodem. Het bodemonderzoek heeft zich enkel beperkt tot nummer 37 aangezien nummer 37a reeds de functie Wonen heeft. Het voormalige machinereparatiebedrijf heeft de activiteiten ook gehad op nummer 37a (daar staat de bedrijfsloods). De bodemkwaliteit op nummer 37 is licht verontreinigd. Deze lichte verontreinigingen zijn waarschijnlijk te relateren aan de voormalige bedrijfsactiviteiten. De bodemkwaliteit is indicatief beoordeeld als zijnde kwaliteitsklassen Wonen en Industrie. De grond met kwaliteitsklasse industrie vormt geen belemmering voor het toekomstige gebruik wonen. Er kan worden ingestemd met het onderdeel bodem, het initiatief is uitvoerbaar wat betreft bodemkwaliteit. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de leefkwaliteit. Milieuzonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen.

Op 140 meter van de planlocatie, aan Kranerijt 48, is een melkrundveebedrijf gelegen. Er is sprake van vaste afstanden op het gebied van geur (zie ook paragraaf 4.5), waar het plan aan voldoet. Voor het overige zijn geen bedrijven in de directe omgeving gelegen, die een effect kunnen hebben op het woon- en leefklimaat op de planlocatie.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de milieuzonering. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.4 Geluidhinder

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen.

De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Voor onderhavige planlocaties geldt dat industrielawaai en spoorweglawaai niet aan de orde zijn.

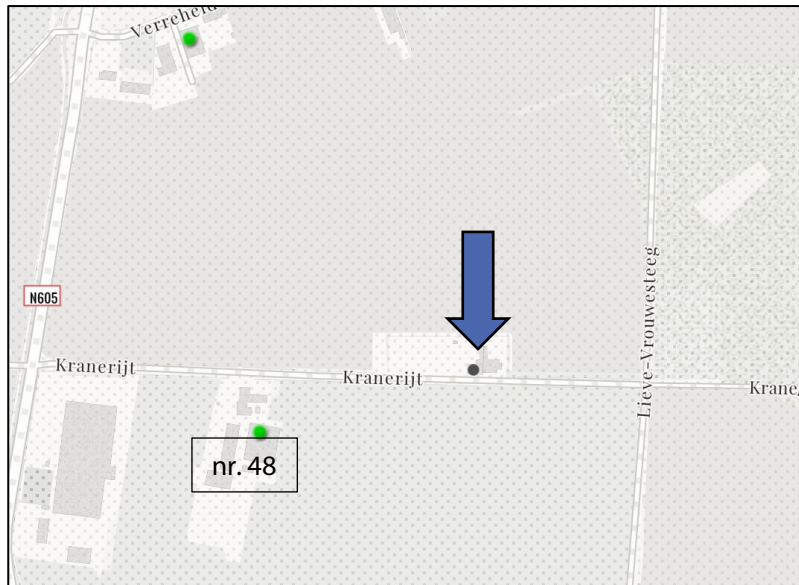
De geluidzone voor een weg van twee rijstroken bedraagt volgens artikel 74 van de Wet geluidhinder 250 meter. De afstand tot de Noord-Om (80 km/u) is ruim 300 meter, dus de planlocatie ligt buiten de wettelijke zone van die weg. De Kranerijt is een weg waar 60 kilometer per uur mag worden gereden. Het betreft een landbouwweg met een zeer lage verkeersintensiteit, onder meer omdat de weg even verderop overgaat in een onverhard pad. Het is aannemelijk dat er van het verkeer op deze weg geen geluidbelasting uitgaat op de planlocatie en dat de geluidnormen niet worden overschreden. Bovendien is de bestaande bedrijfswoning ook een geluidgevoelig object, waardoor aangenomen kan worden dat in de bestaande planologische situatie ook aan de regelgeving op het gebied van geluid wordt voldaan. Aanvullend onderzoek is derhalve niet nodig.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft de geluidhinder. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.5 Geurhinder

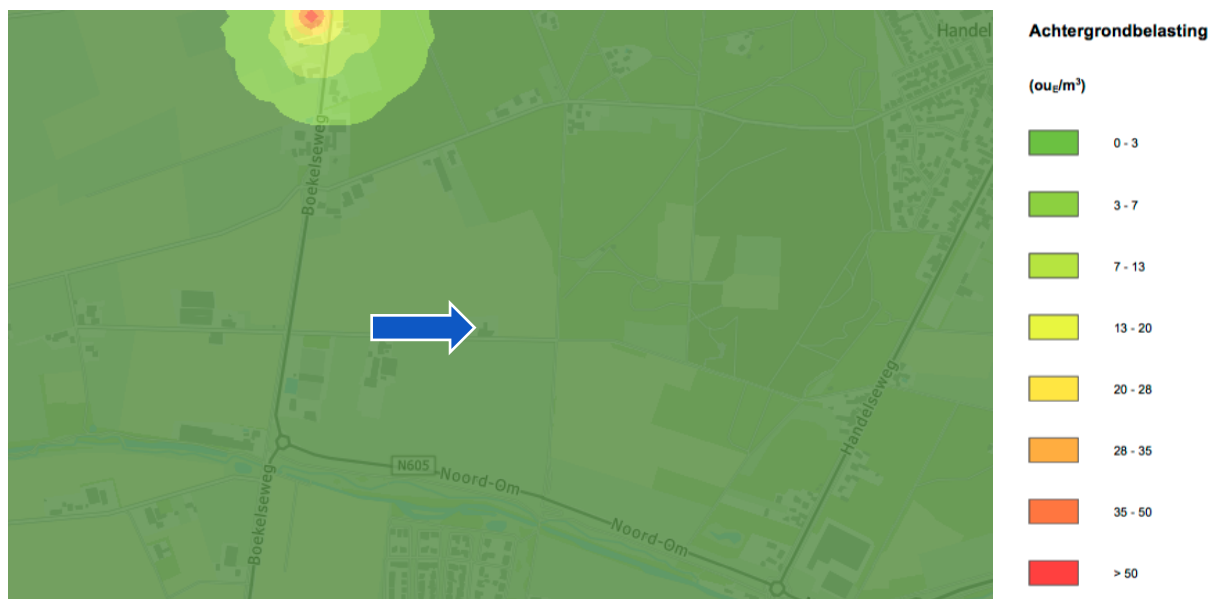
Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. De gemeente Gemert-Bakel beschikt in dit verband over een eigen Geurverordening, waarin de normen ten aanzien van geurhinder en veehouderijen zijn vervat. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied waar een geurnorm van 5 Oue/m³ ('overig buitengebied') geldt.

In de directe omgeving van de planlocatie is een actieve veehouderijen gelegen op de Kranerijt 48. Het betreft een melkrundveebedrijf waarvoor vaste afstanden gelden tot geurgevoelige objecten: 50 meter buiten de bebouwde kom. De afstand is 140 meter, zodat aan deze afstand ruim wordt voldaan. De bedrijven aan de Verreheide (eveneens melkrundveebedrijven) zijn op minimaal 300 meter gelegen.



Afbeelding 13. Veehouderijen in de omgeving van de planlocatie (bron: odzob.nl)

Daarnaast geldt ter uitwerking van de verordening de beleidsregel 'Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013' als vastgesteld d.d. 6 februari 2014. Deze beleidsregel is opgesteld om te bepalen wat onder een 'een aanvaardbaar woon- en leefklimaat' wordt verstaan bij ruimtelijke initiatieven. De gemeente Gemert-Bakel accepteert een achtergrondbelasting die als goed/voldoende wordt geclassificeerd. Voor extensiveringsgebied/verwevingsgebied geldt een norm van 0-13 ouE/m³ (goed) of 14-20 ouE/m³ (voldoende). Op basis van de actuele kaart van de Omgevingsdienst voor de achtergrondbelasting geldt ter plaatse een waarde van maximaal 3 ouE/m³. Er is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat op het gebied van geur.



Afbeelding 14. Kaart achtergrondbelasting (bron: odzob.nl)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft geurhinder. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de planlocatie blijft onveranderd. Ook nu zijn er twee inritten, één aan de westzijde van de woonboerderij en eentje aan de oostzijde. Beide woningen hebben en houden een eigen inrit op de Kranerijt. De Kranerijt is een landbouwweg met een zeer lage verkeersintensiteit, te meer daar verderop de weg overgaat in een onverhard pad.

Parkeren

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

Het belangrijkste uitgangspunt is dat parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Bezoekersparkeerplaatsen moeten daarbij openbaar toegankelijk zijn en blijven. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting gekoppeld die de aanleg van voldoende parkeerplaatsen binnen de daarvoor gestelde termijn (2 jaar) borgt.

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

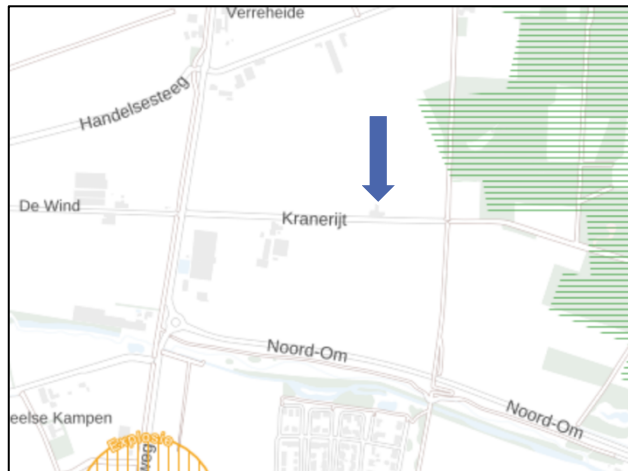
- centrum;
- rest bebouwde kom;
- buitengebied

Het plangebied wordt geschaard onder 'buitengebied'. Per saldo is er geen extra parkeerbehoefte, omdat in de huidige situatie al sprake is van een parkeerbehoefte, als gevolg van de bedrijfsbestemming met bedrijfswoning. De norm voor een vrijstaande koopwoning is 2,4 parkeerplaats per woning, waarvan 0,3 het bezoekersaandeel is. Bij afronding resteren dus 2 parkeerplaatsen die geborgd moeten zijn. Op het perceel is meer dan voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Zie ook het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1, waarop de parkeerplekken zijn aangegeven. Middels een voorwaardelijke verplichting is in de planregels geborgd dat de ontwikkeling blijft voldoen aan het parkeerbeleid.

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft verkeer en parkeren. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.7 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. In de omgeving zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. In de directe nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten. Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of door buisleidingen is ook niet aan de orde.



Afbeelding 15. Fragment risicokaart (bron: Atlas van de Leefomgeving)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft externe veiligheid. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.8 Ecologie

Gebiedsbescherming

In de directe nabijheid van de onderzoekslocatie zijn geen natuurgebieden gelegen die als Natura 2000 gebied zijn aangewezen. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied is circa 13,5 km zuidoostelijk gelegen (De Bult, onderdeel van Deurnsche Peel & Mariapeel). Wat betreft stikstofdepositie verbetert de situatie als gevolg van het plan. Immers: een bedrijfsbestemming komt te vervallen, zodat er geen sprake meer is van bedrijfsverkeer naar deze locatie. Er resteert enkel personenverkeer naar de woning, hetgeen nu ook al plaatsvindt naar de bedrijfswoning. Als gevolg van het plan worden geen bouwactiviteiten verricht, het betreft enkel een wijziging van de bestemming en het verleggen van de grens tussen bestemmingsvlakken. Een nadere berekening is derhalve niet nodig.

Uit het natuurbeheerplan van de provincie Noord-Brabant blijkt dat de onderzoekslocatie niet in of tegen een natuur-(ontwikkelings)gebied gelegen is

Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient bepaald te worden of er een kans is op het verstoren van beschermde soorten dieren en planten, uit oogpunt van de Wet natuurbescherming. In onderhavig geval is sprake van een wijziging van de bestemming en het verleggen van de grenzen van de bestemmingsvlakken. Daadwerkelijk fysiek vinden er geen ingrepen plaats, er wordt niets gesloopt of gebouwd. Derhalve kan een nader onderzoek naar het voorkomen van beschermde soorten achterwege blijven.

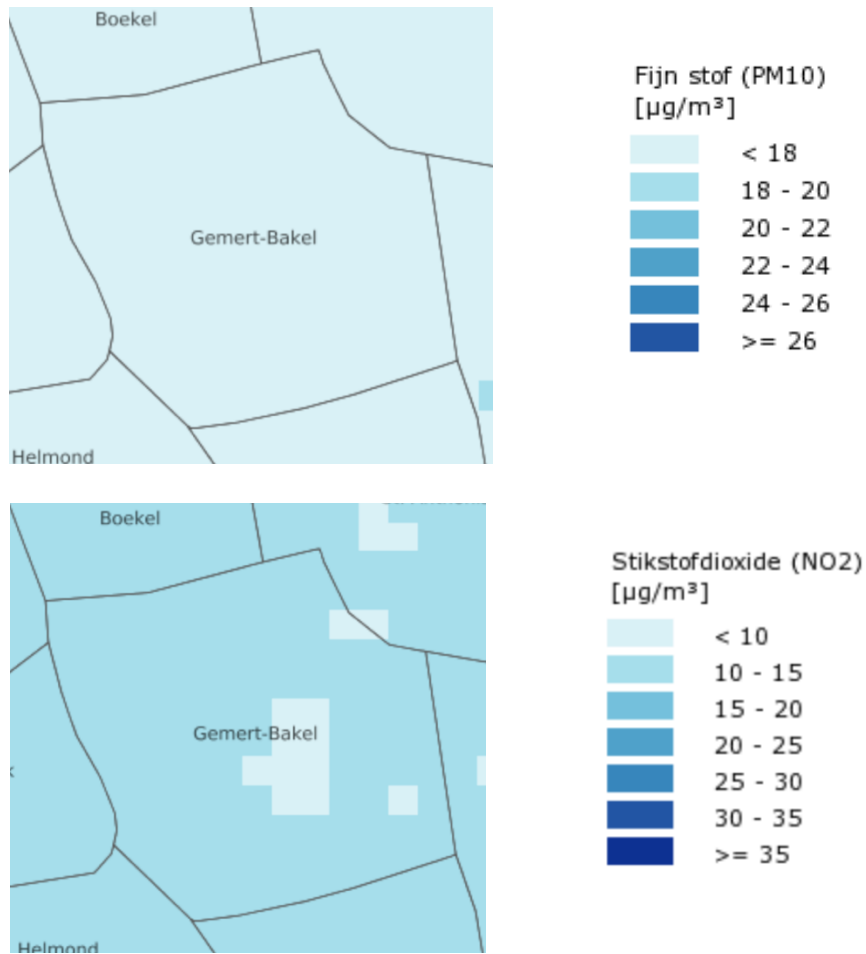
Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft ecologie. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.9 Luchtkwaliteit

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

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 1.000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd. Op grond van dit plan worden in totaliteit geen nieuwe woningen gerealiseerd. Bovendien betreft het de omzetting van een bedrijf naar een woning, hetgeen eerder een verbetering van de luchtkwaliteit met zich meebrengt. Het plan is daarom NIBM, en een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

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

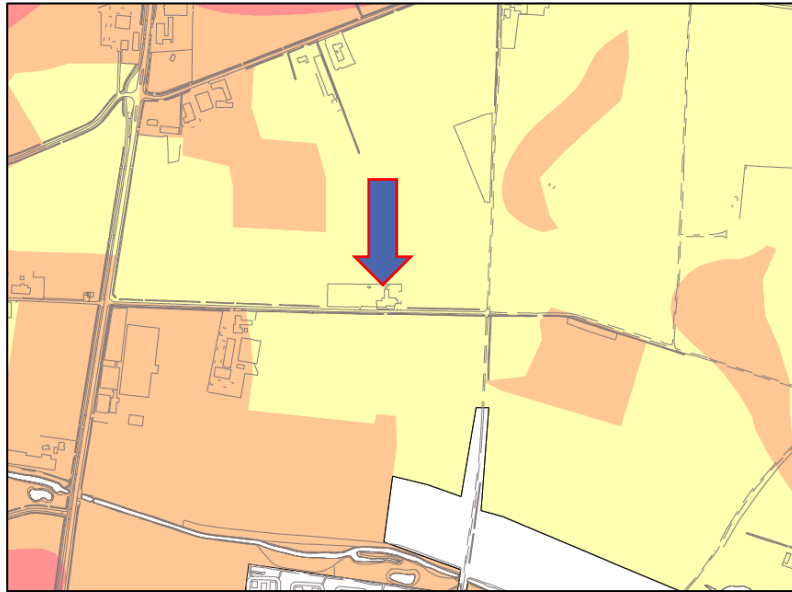


Afbeelding 16. Concentratie PM10 en NO2 (bron: GCN/GDN)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft luchtkwaliteit. Dit aspect vormt geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

4.10 Archeologie

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart van 2016 aangewezen als gebied met een lage archeologische verwachting (categorie 6). Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relikten uiterst klein wordt geacht. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

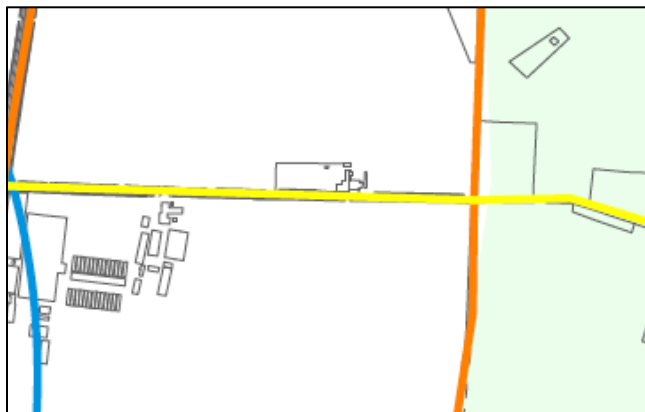


Afbeelding 17. Fragment archeologische beleidskaart gemeente Gemert-Bakel 2016 (geel = lage archeologische verwachting)

Het initiatief is uitvoerbaar wat betreft archeologie. Dit aspect levert geen belemmering op voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

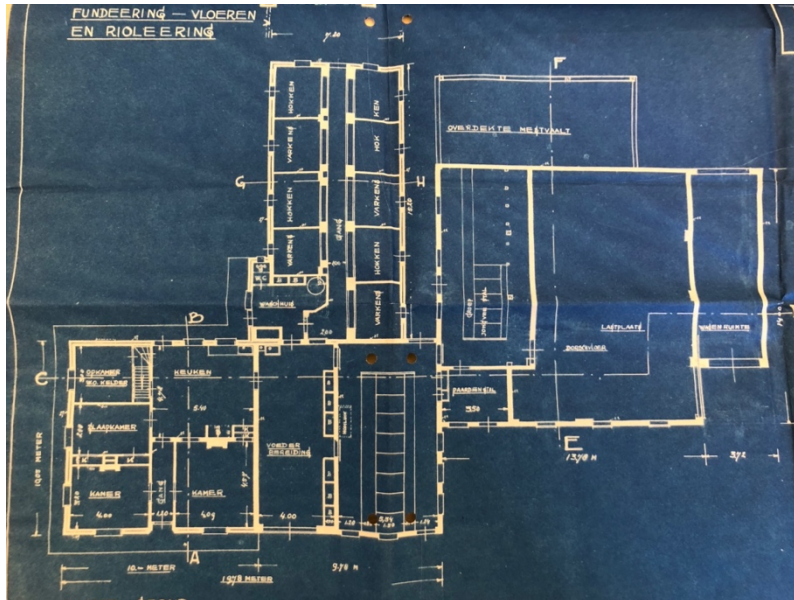
4.11 Cultuurhistorie

Uit de gemeentelijke Erfgoedkaart blijken geen bijzondere waarden op de planlocatie aanwezig. De Kranerijt is aangewezen als infrastructuur van middelhoge waarde. Het plan tast deze waarde niet aan, de Kranerijt blijft onveranderd. Het pand is geen beeldbepalend pand of gemeentelijk monument.



Afbeelding 18. Uitsnede Erfgoedkaart

De boerderij is gebouwd voor de Tweede Wereldoorlog. In mei 1923 is de eerste vergunning verleend voor de bouw van een woonhuis met stalling, varkenshokken en een lastplaats/mestvaalt. Na een brand is in augustus 1934 een nieuwe vergunning verleend voor het bouwen van een boerderij. Dit bouwplan is klaarblijkelijk niet geheel uitgevoerd: de schuur/stal aan de oostzijde is minder diep dan de bouwtekeningen aangeven.



Afbeelding 19. Blauwdruk bij de vergunning van 1934

Uit de tekeningen blijkt wel dat de bebouwing altijd als ensemble bij elkaar gehoord heeft. Het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte zijn als één geheel aangevraagd en gebouwd. Vandaar dat instandhouding van de werkplaats en schuur ook een cultuurhistorisch motief heeft.



Afbeelding 20. Historische foto's van Kranerijt 37-37a (bron: Beeldbank Heemkundekring De Kommanderij)

De bebouwing blijft vanwege onderhavig plan ongewijzigd. Op historische foto's zoals die hierboven blijkt dat de haag voor de boerderij al decennialang aanwezig is. Het geeft ook invulling aan een goede landschappelijke inpassing van de bebouwing. Deze haag blijft daarom ook behouden.

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft de cultuurhistorische aspecten. Dit aspect staat vaststelling van het bestemmingsplan niet in de weg.

4.12 Water

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap Aa en Maas. De visie van waterschap Aa en Maas is vervat in het Waterbeheerplan 2022-2027. Het waterschap richt zich hierbij op het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde, robuuste en veerkrachtige watersystemen die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met oog voor economische aspecten. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn een goede bescherming tegen overstromingen vanuit de Maas, een hydrologisch en ecologisch goed functionerend watersysteem, goed transport en goede zuivering van het afvalwater.

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

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

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

Berging hemelwater

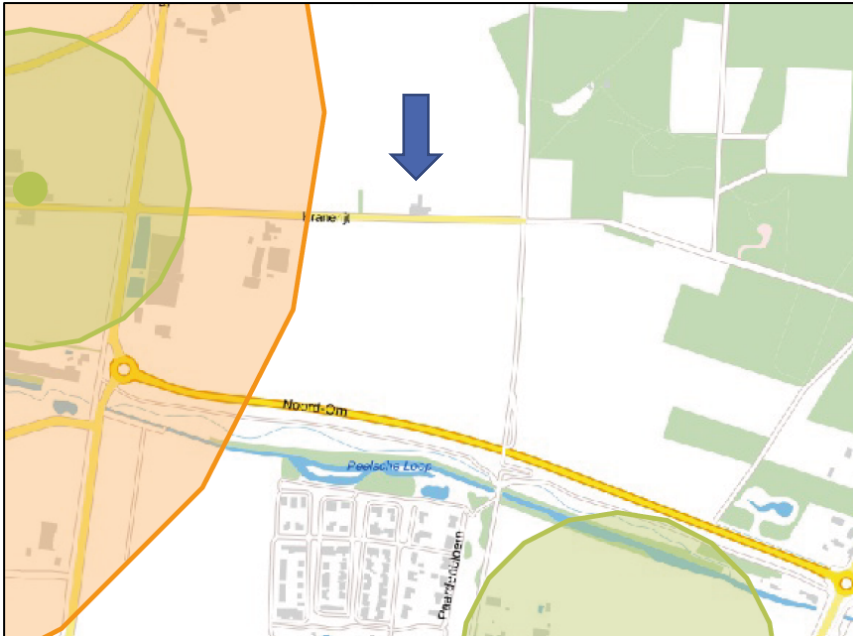
In de huidige situatie wordt het hemelwater dat op het dakvlak en de verharding valt reeds vastgehouden op de locatie zelf. Een deel wordt geleid naar regentonnen voor hergebruik, het overige deel valt op de grond en infiltreert ter plaatse. Er is in het verleden geen enkel probleem opgetreden wat betreft de waterhuishouding op deze locatie, zodat kan worden aangenomen dat de infiltratiewaarde van de ondergrond goed is.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater wordt aangeboden aan de bestaande gemeentelijke riolering.

4.13 Gezondheid

Voor de toetsing van endotoxine is de ligging ten opzichte van geitenhouderijen, pluimveehouderijen en varkenshouderijen relevant. De planlocatie is niet gelegen binnen zodanig afstand van deze bedrijven, dat een aanvullende motivering op het gebied van gezondheid nodig is. Er is sprake van een goed woon- en leefklimaat.



Afbeelding 21. Kaart behorend bij het endotoxinekader. In oranje de cirkel van 1 km rond pluimveehouderijen.

Het initiatief is uitvoerbaar voor wat betreft gezondheid. Dit aspect staat het vaststellen van het bestemmingsplan niet in de weg.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemene opzet

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen weergegeven:

- Enkelbestemming 'Wonen'
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'
- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Enkelbestemming 'Groen' ter bescherming van de houtwal
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum oppervlakte bijbehorende bouwwerken'

5.3 Toelichting op de regels

De standaard planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 worden ook van toepassing verklaard op dit wijzigingsplan.

- Hoofdstuk 1 : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibilitatsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotbepalingen.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. In deze wet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van een 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. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd. Onderhavig wijzigingsplan maakt niet de bouw van meer hoofdgebouwen mogelijk, er wordt geen woning toegevoegd en conform artikel 6.1.2. Bro is er dus geen sprake van een bouwplan. Een anterieure overeenkomst is derhalve om die reden niet nodig, maar wel wordt een overeenkomst gesloten om de landschappelijke inpassing, de sloop van de schuilgelegenheid, het verwijderen van de container en van de overtollige verharding in de berm privaatrechtelijke te borgen. Ook wordt een planschadeverhaalsovereenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De gemeente Gemert-Bakel hecht er waarde aan dat in een vroegtijdig stadium de bewoners van de omgeving ingelicht worden over op handen zijnde plannen. Daarvoor zijn 'Spelregels voor een zorgvuldige omgevingsdialoog' opgesteld. De initiatiefnemer heeft zijn directe burens ingelicht over het beoogde plan, dat zijn er twee. Tijdens dit gesprek zijn de betreffende bewoners in de gelegenheid

gesteld om opmerkingen kenbaar te maken op een formulier. De burens hebben geen opmerkingen op het planvoornemen.

6.3 Wettelijk vooroverleg

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Het voorontwerp wijzigingsplan is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Er zijn geen opmerkingen kenbaar gemaakt.

6.4 Vaststellingsprocedure

Het ontwerp van het wijzigingsplan heeft vanaf 13 juli 2023 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Eenieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze op het plan kenbaar te maken. Hiervan is geen gebruik gemaakt. Daarop is het wijzigingsplan door het college van burgemeester en wethouders ongewijzigd vastgesteld. Het vastgestelde wijzigingsplan wordt opnieuw voor zes weken ter inzage gelegd, binnen welke periode het mogelijk is een beroep schrift in te dienen bij de Raad van State.

Bijlagen:

1. Landschappelijk inpassingsplan d.d. mei 2023
2. Verkennend bodemonderzoek, Archimil, april 2023