

Schutboomsestraat 18

Milheeze

Toelichting wijzigingsplan

Gemeente Gemert-Bakel

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging en begrenzing	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Planvoornemen	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	6
3	Juridische opzet	13
3.1	Algemeen	13
3.2	Bestemmingen	13

1 Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan “Schutboomsestraat 18, Milheeze” van de gemeente Gemert-Bakel.

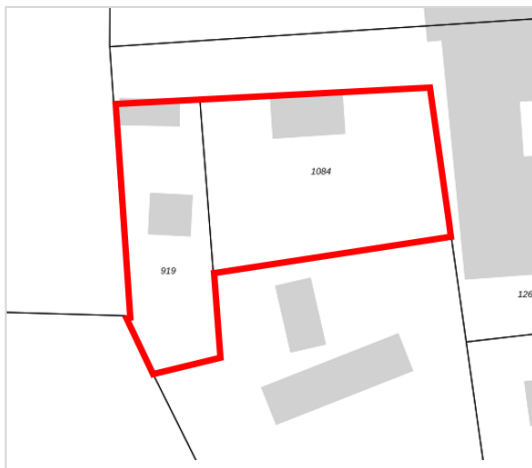
1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel Schutboomsestraat 18 te Milheeze is voornemens een bijgebouw te realiseren achter de bestaande woning. De locatie Schutboomsestraat 18 Milheeze bestaat uit twee kadastrale percelen, waarvan de eerste een woonbestemming en de tweede een agrarische bestemming heeft. Op het agrarisch perceel staat het grootste aanwezige bijgebouw, maar dit perceel kent in het geldende bestemmingsplan geen bouw mogelijkheden. Daarom is het op dit moment niet mogelijk de schuur te verbouwen of uit te breiden.

Concreet betreft het voornemen om de woonbestemming aan de voorzijde van het perceel in te perken ten behoeve van een groene bestemming, en aan de achterzijde het bestemmings-/bouwvlak terug te brengen ten behoeve van de schuur. Hiervoor wordt toepassing gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid voor ‘Vormverandering bestemmingsvlak wonen’ in het geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017.

1.2 Ligging en begrenzing

Onderstaande afbeelding toont de kadastrale begrenzing van voorliggend wijzigingsplan. Het betreft delen van de percelen 919 en 1084.



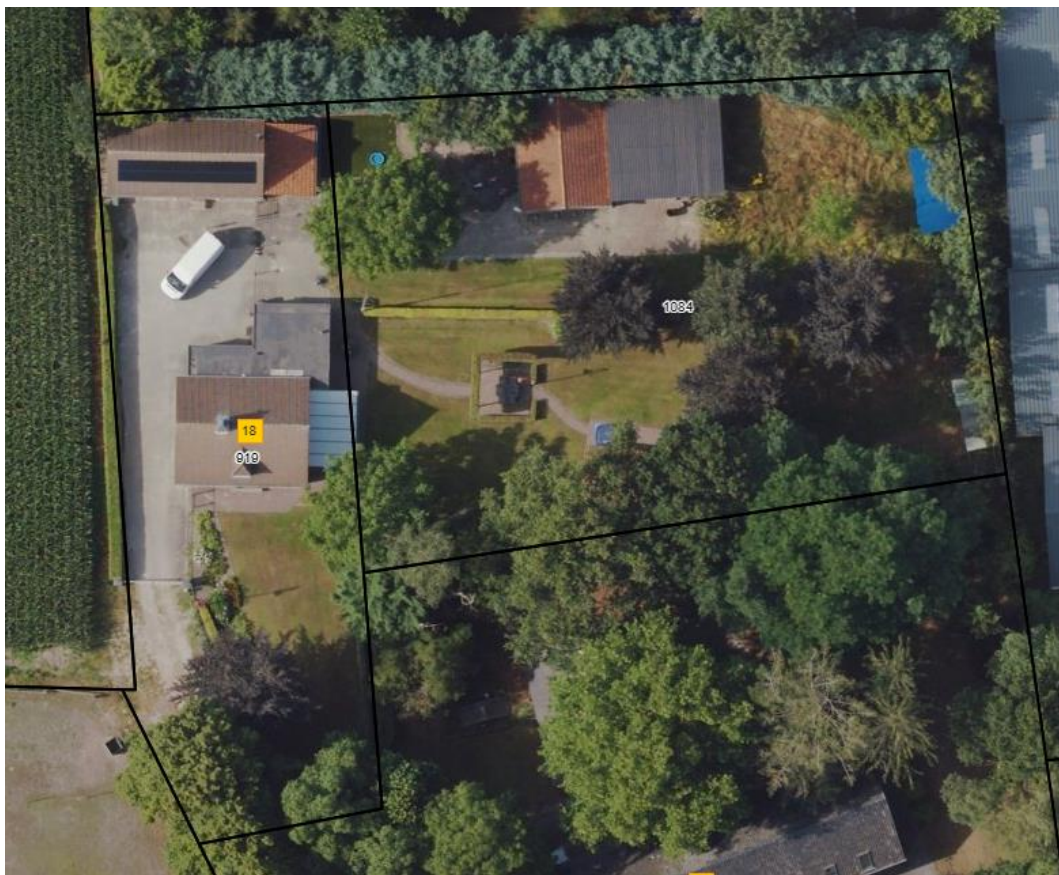
1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 beschrijft de inhoud van de voorgenomen wijziging, alsmede een beschouwing van af te wegen aspecten. Hoofdstuk 3 beschrijft de juridische opzet van het wijzigingsplan.

2 Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

Het adres Schutboomsestraat 18 te Milheeze heeft al vele jaren een woonbestemming. De huidige bewoonster woont sinds 1994. Het pand. In dat jaar is het perceel aangekocht van de vorige eigenaar die op deze locatie woonde en een loonwerkbedrijf had. Het eigendom bestaat uit de percelen 919 en 1084, zie onderstaande luchtfoto.



In het geldende bestemmingsplan heeft perceel 919 de bestemming Wonen en perceel 1084 de bestemming Agrarisch. Op perceel 919 staat de woning met daarachter de garage-berging. Op perceel 1084 staan sinds vele jaren diverse kleine opstallen in de vorm van diverse overkappingen en een tuinhuis. Perceel 1084 wordt in zijn geheel beschouwd als tuin behorende bij de woning op perceel 919. Het voornemen is om de bestaande garage-berging op perceel 919 uit te breiden naar het oosten, op perceel 1084. Daartoe worden enkel bestaande overkappingen verwijderd. De voorgenomen uitbreiding is niet toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Toe te passen wijzigingsbevoegdheden

Het geldende bestemmingsplan bevat wijzigingsbevoegdheden die de gewenste ontwikkeling mogelijk maken. Het idee is om een deel van de woonbestemming aan de voorzijde van de woning te wijzigen in de bestemming Agrarisch en aan de achterzijde een deel van de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Wonen. Een en ander is hieronder gevisualiseerd.



De betreffende wijzigingsbevoegdheden zijn terug te vinden in de artikelen:

- 3.6.1. en 3.6.4.

Op grond van deze artikelen kan medewerking worden verleend aan het initiatief.

In de volgende paragraaf zal worden ingegaan op de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheden en eventueel andere af te wegen aspecten.

2.2.2 Afweging voorwaarden diverse wijzigingsbevoegdheden

Bij de in het moederplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden zijn voorwaarden geformuleerd, waaraan voldaan dient te worden vooraleer toepassing kan worden gegeven aan die wijzigingsbevoegdheden. Hieronder worden de betreffende voorwaarden puntsgewijze behandeld en beschouwd en beargumenteerd of aan die voorwaarden wordt voldaan.

Natuur Netwerk Brabant.

Bij de betreffende wijzigingsbevoegdheden is als voorwaarde opgenomen dat de betreffende gronden niet gelegen mogen zijn binnen het Natuur Netwerk Brabant. Hieronder is een uitsnede opgenomen van gebieden in de directe omgeving van de planlocatie, waar Natuur Netwerk Brabant van toepassing is. Daaruit blijkt dat de locatie niet is opgenomen in het Natuur Netwerk Brabant.



Natuur Netwerk Brabant
Thema: natuur
Gebiedsbegrenzing: exact

Agrarische bedrijven in omgeving

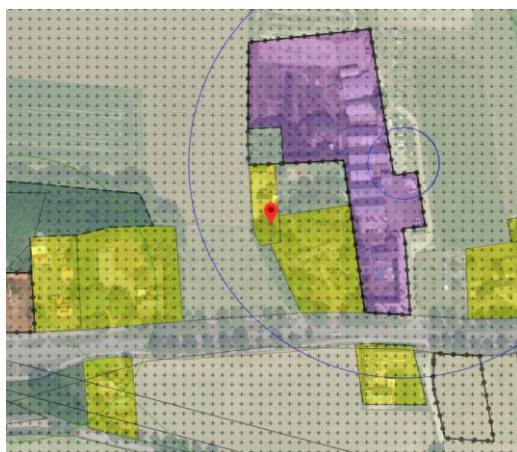
In de voorwaarden is opgenomen dat agrarische bedrijven in de omgeving niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt mogen worden.

In de directe omgeving van de planlocatie zijn geen agrarische bedrijven gevestigd. De omringende percelen betreffen woningen, agrarische gronden en autobedrijf Van de Laar. Daarenboven is de voorgenomen uitbreiding van een garage/berging niet een functie die enige belemmering zou kunnen opleveren.

Andere belangen omringende percelen

Een van de andere voorwaarden is dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van belangen van omringende percelen of bedrijven.

Grenzend aan het plangebied zijn een woonbestemming en een bedrijvenbestemming opgenomen.



Woonbestemming Schutboomsestraat 16 Milheeze.

Direct ten zuiden van de planlocatie is het perceel Schutboomsestraat 16 Milheeze gesitueerd. Het perceelsgedeelte dat wordt gewijzigd in Agrarisch, grenst direct aan dit perceel. Het perceelsdeel waar de uitbreiding van de garage-berging is gepland ligt verder ten noorden van deze woonbestemming. Het planvoornemen heeft geen enkele negatieve invloed op deze woonbestemming.

Bedrijvenbestemming Autobedrijf Van de Laar, Schutboomsestraat 14 Milheeze.

Aan de oost- en noordzijde wordt het perceel Schutboomsestraat 18 begrensd door Autobedrijf Van de Laar. Zoals gesteld wordt een deel van het naast/achter de woning Schutboomsestraat 18 gesitueerde agrarische perceel gewijzigd in een woonbestemming. Dit om daar de garage-berging te kunnen uitbreiden. Weliswaar komt de woonbestemming dicht bij de bestemming Bedrijf, echter wordt de bestemming Wonen ingevuld met een garage-berging en niet met een woning. Het wijzigen van de agrarische bestemming naar Wonen levert daarom voor het autobedrijf geen belemmering op.

Behalve een autobedrijf is ter plaatse ook een gasflesvulstation gevestigd. Dit gasflesvulstation heeft een veiligheidszone – bevi 2 op de verbeelding tot gevolg. In de regels van het geldende plan is het volgende daarover bepaald:

Veiligheidszone - bevi2.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi 2' dienen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen van inrichtingen vooraf in het kader van externe veiligheid te worden getoetst en te voldoen aan de plaatsgebonden en/of groepsrisico('s).

Het wijzigen van de bestemming Agrarisch naar Wonen is strikt genomen een nieuwe ontwikkeling zoals hierboven omschreven. Echter aangezien binnen de nieuwe woonbestemming geen woning wordt gerealiseerd maar slechts een garage-berging, leidt de nieuwe ontwikkeling er niet toe dat er een nieuw kwetsbaar object wordt toegevoegd en dus ook niet het individuele of groepsrisico wordt vergroot.

Gelet hierop wordt voldaan aan het aspect van externe veiligheid.

Handreiking kwaliteitsverbetering

Als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat voldaan dient te worden aan de Handreiking kwaliteitsverbetering, zoals die is opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017. Die notitie is van toepassing op ontwikkelingen waarvoor het bestemmingsplan aan het college de bevoegdheid geeft om af te wijken van de regels of tot wijziging van het plan over te gaan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in twee categorieën:

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit door middel van landschappelijke inpassing van de ontwikkellocatie;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd.

Voor categorie 2 is de methodiek gekozen waarbij gewerkt wordt met gestandaardiseerde normbedragen per ruimtelijke ontwikkeling. Hierbij wordt de "rode" ontwikkeling eerst omgerekend naar euro's. Daarvoor wordt eerst bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging: de waardeestijging van de gronden minus de afwaardering van de gronden. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeestijging. Belangrijke voordeel van deze methodiek is dat het op veel ontwikkelingen kan worden toegepast en dat het vooraf duidelijkheid biedt aan de initiatiefnemer. De oppervlakte van de te wijzigen perceelsdelen is hieronder in een luchtfoto geprojecteerd. Het perceelsdeel dat van Wonen naar Agrarisch wordt gewijzigd is ongeveer 440 m². Het perceelsdeel dat van Agrarisch naar Wonen wordt gewijzigd is ongeveer 370 m².



Op basis van de hierboven geschetste opzet wordt de berekening voor voorliggend initiatief als volgt:

Huidige situatie			
Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m2	Totaal
Agrarisch	370	€ 5	€ 1850
Wonen	440	€ 100	€ 44000
Toekomstige situatie			
Bestemming	Oppervlakte	Waarde per m2	Totaal
Wonen	370	€ 100	€ 37000
Agrarisch	440	€ 5	€ 2200

Toekomstige waarde (37000+2200= 39200) – Huidige waarde (1850+44000 = 45800) = - € 6.600,-.

Dit dient nog gesaldeerd te worden met de bijdrage kwaliteitsverbetering conform de tabel in bijlage 1 van het document Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel. Deze tabel luidt als volgt als volgt:

	Kosten/m3	Kosten/m2	Waardevermeerdering	Investering landschap
Bijgebouw	€ 112,-	€ 476,-	€ 95,- (20%)	€ 19,-/m2

Het bijgebouw dat geplaatst wordt is 150 m2 meer dan toegestaan. Volgens de tabel wordt een kwaliteitsverbetering verlangd van € 19,- x 150 = € 2.850,-

De totale berekening wordt dan:

- Waardevermeerdering omzetten bestemming: - € 6.600,-
- Waardevermeerdering uitbreiding bijgebouw: € 2.850,-
- Totaal: - € 3.750,-

Het perceelsdeel dat wordt gewijzigd van Wonen naar Agrarisch, zal worden ingericht, conform onderstaand inrichtingsplan.



De combinatie van de waardeberekening en de inrichting als hierboven leidt er toe dat wordt voldaan aan de handreiking kwaliteitsverbetering.

Gevraagd is om inzicht te geven in de 20%-norm, en aan te geven wat bestaande bomen, hagen en heesters zijn wat nieuw is. Op onderstaande afbeeldingen is dit inzichtelijk gemaakt.

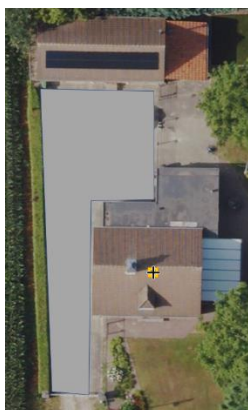


Op de linker afbeelding is de nieuwe beplanting terug te vinden. Het betreft de *Prunus avium* en de *Juglans regia* aan de zuidzijde van de woning, alsmede het nog aan te planten vogelbosje in het zuidelijke deel van de voortuin en de zes fruitbomen aan de oostzijde van de woning. Op de rechterafbeelding, de luchtfoto van de bestaande situatie is duidelijk de bestaande beplanting af te lezen.

Parkeren

Een andere voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheden is dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheden dienen te worden gerealiseerd.

In de huidige situatie wordt reeds ruimschoots voldaan de mogelijkheid om voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Op onderstaande afbeelding is het perceelsdeel dat in de huidige en toekomstige situatie wordt genruikt als inrit, oprit voor de woning. Dit perceelsdeel heeft een oppervlakte van ongeveer 190 m². Hier zijn in de huidige situatie en in de toekomstige situatie voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein.



De bestemmingswijzigingen en het uitbreiden van de garage-berging hebben geen enkele invloed op de huidige parkeersituatie op het perceel. Er wordt dus voldaan aan de voorwaarde van voldoende parkeergelegenheden op eigen terrein.

2.2.3 Overige af te wegen omgevingsaspecten

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In de volgende paragrafen is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

2.2.4 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden. Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

Het perceel Schutboomsestraat 18 Milheeze heeft in het geldende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4. In de regels van die dubbelbestemming is bepaald dat ingrepen niet dieper dan 40 cm en met een oppervlakte kleiner dan 500 m² zijn toegestaan.

Aangezien het gedeelte dat wordt gewijzigd ban Agrarisch naar Wonen kleiner is dan 500 m² is geen archeologisch onderzoek vereist.

Het planvoornemen tast geen archeologische of cultuurhistorische waarden aan.

2.2.5 Stikstof

Gezien de geringe aard en omvang van het planvoornemen en de afstand van tenminste 3 kilometer tot het dichtstbijgelegen Natura-2000 gebied de Deurnsche Peel & Mariapeel, is de verwachting dat het plan geen significante gevolgen zal hebben voor Natura 2000-gebieden.

Bij het aanvragen van de omgevingsvergunning voor de (ver)bouw van de garage-berging zal indien nodig een AERIUS-berekening worden overlegd.

2.2.6 Afstand bijgebouw tot achterste perceelsgrens

Het nieuwe bijgebouw is gesitueerd tegen de achterste perceelsgrens aan. De reden hiervoor is het bestaande te vervangen bijgebouw ook zodanig is gesitueerd (zie onderstaande luchtfoto), hetgeen tot nu toe nog nooit tot problemen heeft geleid met de aangrenzende perceelseigenaar. Daarmee is voldaan aan het bepaalde in art. 32.3.2 sub b van het geldende bestemmingsplan Buitengebied.



3 Juridische opzet

3.1 Algemeen

Het voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

3.2 Bestemmingen

De bestemmingen Agrarisch en Wonen uit het geldende bestemmingsplan Gemert-Bakel Buitengebied 2017 worden van toepassing verklaard op het plangebied van dit wijzigingsplan.