

**Broekstraat, ong. naast 21
Gemert**

Ruimtelijke onderbouwing

Concept

OPDRACHTGEVER:
Dhr. G. van Helvoort

RAPPORTNUMMER:
16RUOB-GEMBRK

DATUM VRIJGAVE:
11 april 2016

OPSTELLER:
mr. Q.W.J. de Ruijter

Inhoud

1	INLEIDING	4
	Aanleiding	4
	Ligging plangebied	4
	Vigerend bestemmingsplan	5
	Leeswijzer	5
2	HET PLAN	6
3	BELEIDSKADER	9
	Rijk	9
	<i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)</i>	9
	<i>Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035</i>	11
	<i>Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)</i>	11
	<i>Natuurbeschermingswet 1998</i>	12
	<i>Duurzame ladder verstedelijking</i>	12
	<i>Conclusie</i>	13
	Regionaal beleid	13
	<i>Regionaal woningbouwprogramma</i>	13
	Provincie Brabant	13
	<i>Structuurvisie</i>	13
	<i>Verordening Ruimte</i>	16
	<i>Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006</i>	18
	<i>Cultuurhistorische Waardenkaart</i>	18
	Gemeente Gemert-Bakel	21
	<i>Structuurvisie+ 2011-2020 (2011)</i>	21
	<i>Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2010</i>	21
	<i>Visie Plattelandsontwikkeling 2012</i>	22
	<i>Woonvisie 2009-2015</i>	22
	<i>Afwegingskader woningbouw kernrandgebieden en landelijk gebied (2012)</i>	23
	<i>Beeldkwaliteitplan Boekent</i>	23
	<i>Archeologiebeleid Gemert-Bakel (2009)</i>	24
4	OMGEVINGSASPECTEN	26
	Inleiding	26
	Geluid	26
	➤ <i>Aanleiding en doel</i>	26
	➤ <i>Doorwerking in het plan</i>	26
	Externe veiligheid	27
	➤ <i>Aanleiding en doel</i>	27
	➤ <i>Doorwerking in het plan</i>	27
	Luchtkwaliteit	28
	➤ <i>Aanleiding en doel</i>	28
	➤ <i>Doorwerking in het plan</i>	29
	Watertoets	30
	➤ <i>Aanleiding en doel</i>	30
	➤ <i>Doorwerking in het plan</i>	32

Geur	33
➤ Aanleiding en doel	33
➤ Doorwerking in het plan	33
Bodem onderzoek	34
➤ Aanleiding en doel	34
➤ Doorwerking in het plan	35
Cultuurhistorie en archeologie	35
➤ Aanleiding en doel	35
➤ Doorwerking in het plan	35
Vormvrij-m.e.r.-beoordeling	38
➤ Aanleiding en doel	38
➤ Doorwerking in het plan	38
Flora- en Fauna	38
➤ Aanleiding en doel	38
➤ Doorwerking in het plan	39
Bedrijven- en milieuzonering	41
➤ Aanleiding en doel	41
➤ Doorwerking in het plan	42
Verkeer en parkeren	42
➤ Aanleiding en doel	42
➤ Doorwerking in het plan	43
Kabels en leidingen	43
➤ Aanleiding en doel	43
➤ Doorwerking in het plan	43
5 UITVOERBAARHEID	44
Economische uitvoerbaarheid	44
Nut en noodzaak	44
Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
BIJLAGE	46
Inventarisatielijst bijlagen	46

1 INLEIDING

Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het plan om op het perceel Broekstraat, ongenummerd naast 21, te Gemert een woning te bouwen. Dit perceel is kadastraal bekend Gemert sectie H, nr. 2700. Het perceel is op dit moment bestemd als 'Agrarisch'. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is het bouwen en het gebruik ten behoeve van een burgerwoning ter plaatse daarom niet mogelijk.

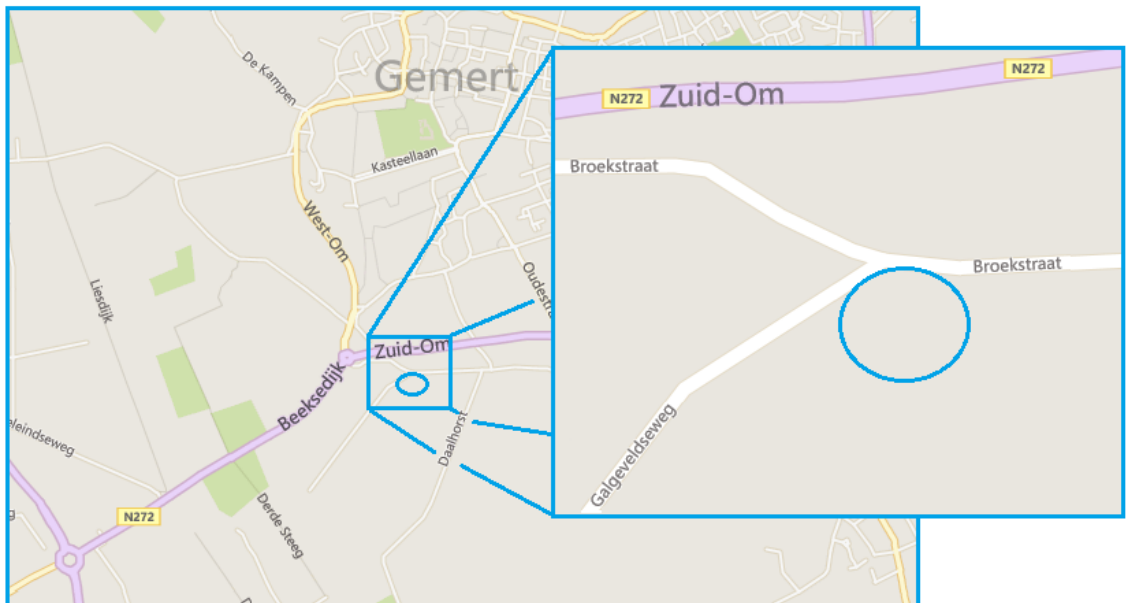
Hieronder is een luchtfoto van de bebouwing en projectlocatie opgenomen waarbij rond de locatie globaal een blauwe lijn is weergegeven.



Figuur. Luchtfoto Broekstraat ongenummerd, naast 21 (Bron: googlemaps.nl)

Ligging plangebied

De projectlocatie is gelegen op de hoek Galgeveldseweg – Broekstraat, op een afstand van 1km van het centrum van Gemert.



Figuur. Ligging projectlocatie in groter verband

Het perceel behoort bij het Gemert, waarvan de kern ten noorden van het perceel is gelegen.

Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Agrarisch' toe (artikel 4 Regels).

Nieuw bestemmingsplan

De plan past qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven, waardoor een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld voordat de woning kan worden gebouwd en het perceel als zodanig mag worden gebruikt. In paragraaf 3.1.8 'Bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010' wordt op dit onderwerp dieper in gegaan.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk (hoofdstuk 1) volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan, waarbij wordt ingegaan op de huidige en gewenste situatie en de te doorlopen procedure om de gewenste situatie mogelijk te maken. Vervolgens komt in hoofdstuk 3 het beleidskader aan de orde. Tot slot gaat hoofdstuk 4 in op de uitvoerbaarheid, waaronder de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 HET PLAN

Het is de bedoeling om, zoals hierboven aangegeven, een woning met tuin te realiseren op agrarische grond. Hieronder is een foto van de projectlocatie opgenomen.



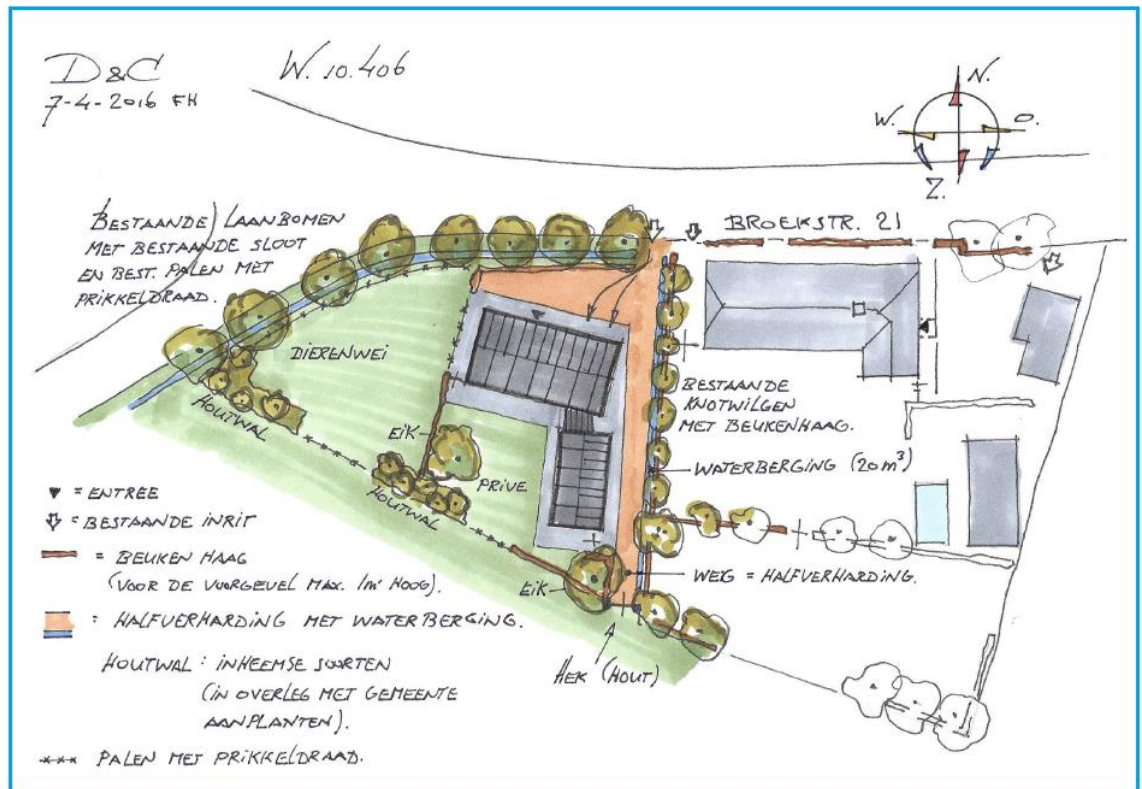
Figuur. Projectlocatie vanaf de Broekstraat gezien.

De locatie is gelegen naast een woonboerderij aan de Broekstraat 21.



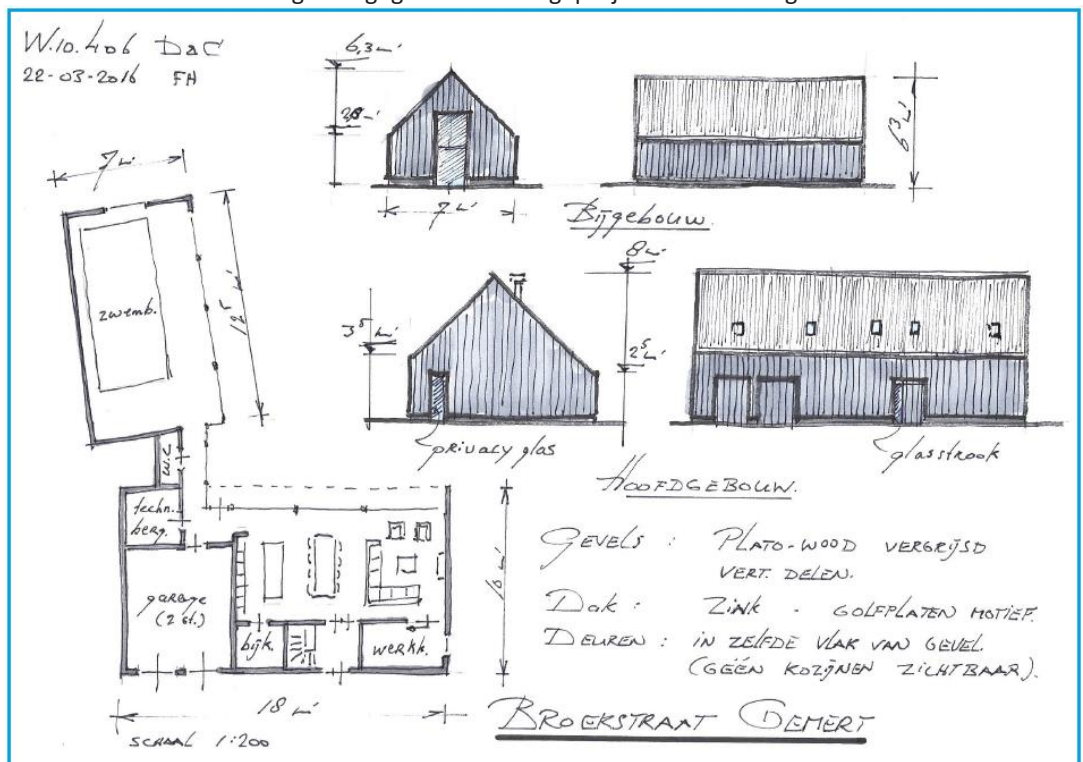
Figuur. Foto projectlocatie met op achtergrond de woonboerderij aan de Broekstraat 21.

Op de volgende pagina is een inrichtingsschets weergegeven, waaruit blijkt dat de woning landschappelijke wordt ingepast.



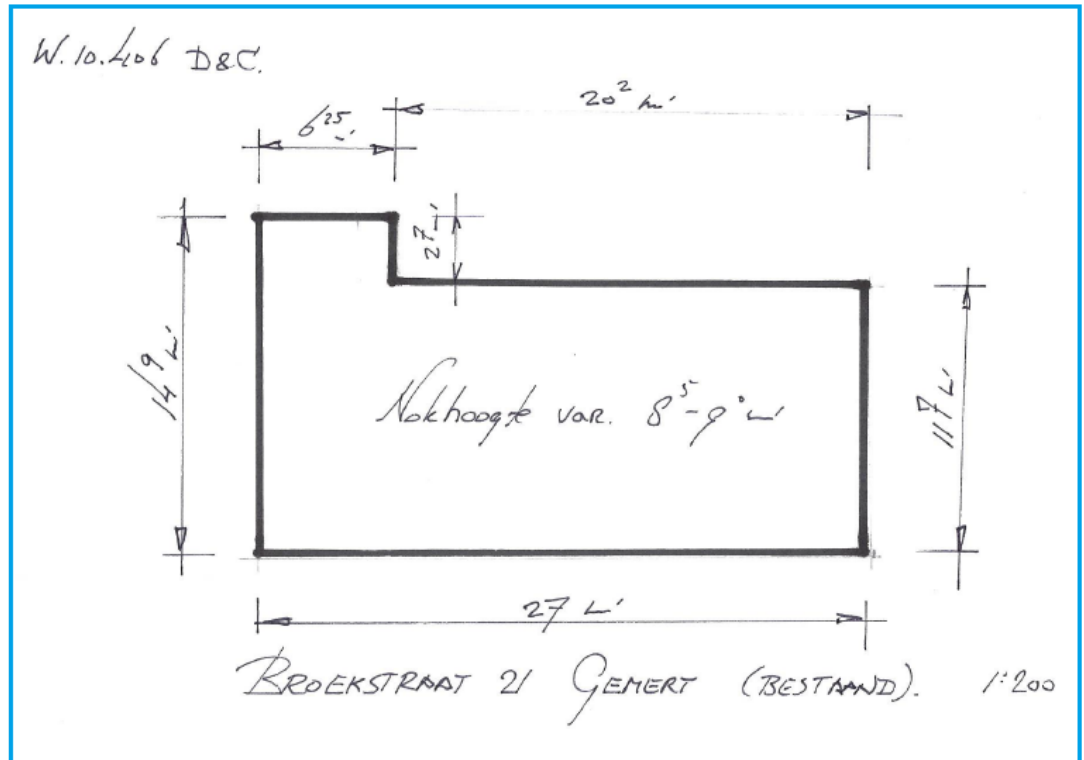
Figuur. Bovenaanzicht inrichtingsplan projectgebied.

Hieronder is een afbeelding weergegeven van het geprojecteerde hoofdgebouw.



Figuur. Inrichting en uitstraling woning

Om een indruk te geven van de woning in relatie tot de naastgelegen boerderij, op nummer 21, zijn hieronder de maten van die boerderij weergegeven.



Figuur. Maten Broekstraat 21 Gemert

Te zien is dat de nieuwe woning zich qua maatvoering schikt naar de boerderijwoning op nummer 21.

In deze schets zijn de opmerkingen van de afdeling Openbaar Beheer verwerkt:

- Gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit van het huidige weiland.
- Inpandig is ruimte voor 2 auto's.
- Waterberging wordt tussen beide percelen aangebracht (evenwijdig aan de bestaande beuk met knotwilgen).
- Afvalwater wordt aangesloten op openbare riolering (druk).
- Bestaande laanbomen, sloot en afrastering worden gehandhaafd.
- De bestaande situatie blijft daar waar mogelijk ongeroerd. Met uitzondering van de aanplant van houtwallen om de situatie van voor de ruilverkaveling weer te geven.

Locatie

Broekstraat ong. ligt aan een driesprong met weiland en bomen langs de Broekstraat en de Galgeveldseweg. In de nabijheid van het plangebied zijn hoofdzakelijk agrarische bedrijven met vrijstaande woningen op grote percelen gesitueerd.

3 BELEIDSKADER

Rijk

In dit hoofdstuk wordt het beleid met betrekking tot de te ontwikkelen locatie op de drie verschillende overheidsniveaus beschreven.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze visie schetst het kabinet wat de doelstellingen zijn voor Nederland in 2040: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en, (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, uit de SVIR, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten voor ontwikkellocaties moet in het bestemmingsplan worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking is geborgd in het Bro. Het plan ziet op een toevoeging van een woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' van toepassing is.

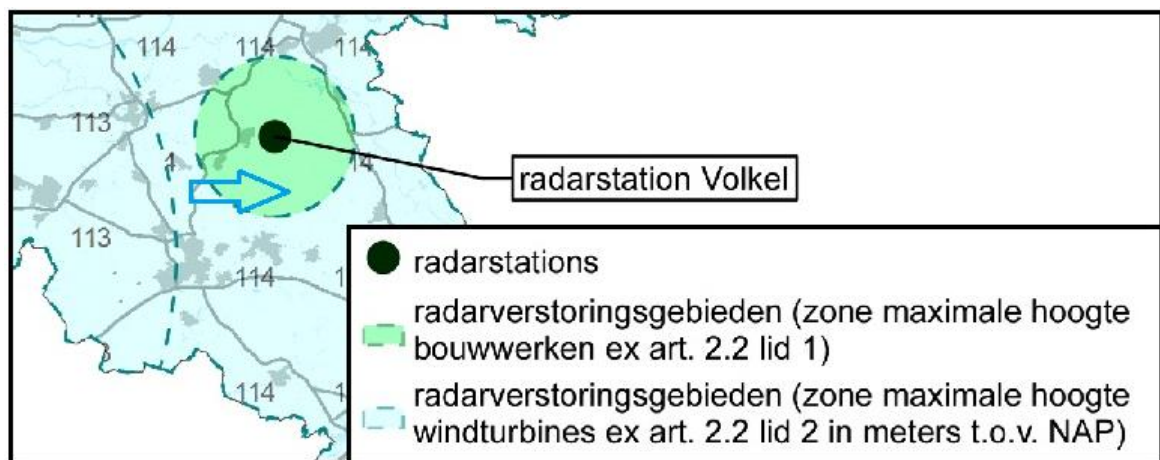
AMvB Ruimte (Barro, 2009-2011)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat hierbij om nationale belangen, zoals rijksvaarwegen, grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en bijv. erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde. Zij doet dat met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte. Deze AMvB trad op 30 december 2011 in werking.

Een aantal regels uit het Barro zijn normstellend en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Beleid radar- en communicatieapparatuur

In het Barro is in artikel 2.6.9 (militaire radarstations, beperkingen rondom een radarstation en beoordeling gevolgen van bouwwerken) geregeld dat bij de eerstvolgende herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een radarverstoringsgebied voor een radarstation, geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel, Soesterberg en AOCS Nieuw Milligen. Op de hieronder staande afbeelding zijn de verstoringsgebieden weergegeven. De blauwe pijl geeft bij benadering het plangebied weer.



Figuur. Uitsnede bijlage Barro t.a.v. radarstations

Ten aanzien van plangebied

Het plangebied is gelegen in de radarverstoringsgebieden van Volkel voor wat betreft het realiseren van bouwwerken. Daarnaast ligt de locatie in radarverstoringsgebieden Soesterberg en AOCS Nieuw Milligen voor wat betreft het bouwen van windturbines. Binnen het radarverstoringsgebied van Volkel dient voor ieder obstakel, hoger dan 65 m +NAP, te worden berekend of er verstoring van de radar optreedt. Het plan maakt geen windturbine mogelijk.

Conclusie ten aanzien van het plan

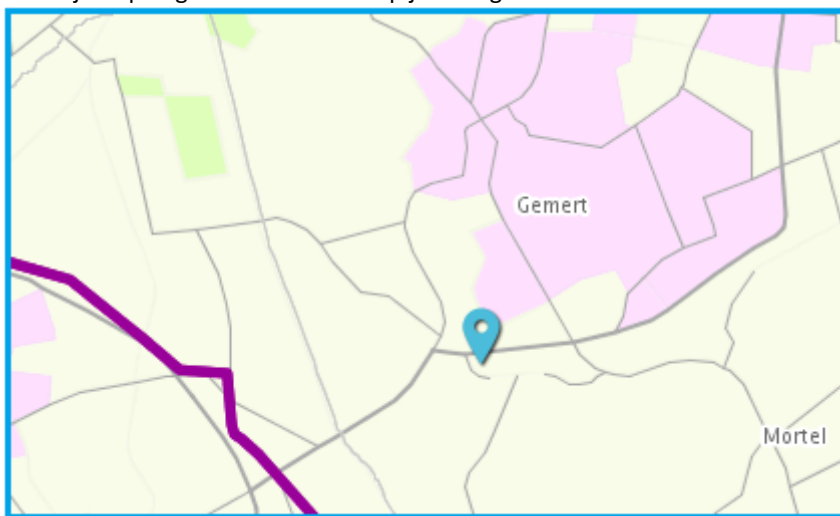
De projectlocatie ligt 14,2 m +NAP. Binnen het plangebied worden geen objecten gerealiseerd met een hoogte boven 50,80 m + NAP (65 m +NAP +/- 14,2 m +NAP). Het

radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel wordt door het plan derhalve niet belemmerd. Ook de andere radarverstoringsgebied worden niet belemmerd.

Structuurvisie Buisleidingen 2011-2035

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft op 12 oktober 2012 de Structuurvisie Buisleidingen vastgesteld. Deze Structuurvisie geeft aan langs welke hoofdverbindingen in de toekomst nog nieuwe buisleidingen van nationaal belang voor gevaarlijke stoffen gelegd kunnen worden. Het Rijk wil langs deze verbindingen ruimte hiervoor vrijhouden (buisleidingen-stroken). De dichtstbijzijnde strook is op 1,5 km gelegen vanaf het plangebied.

Op de volgende pagina is een afbeelding opgenomen met de ligging van de strook (paars), waarbij het plangebied met blauwe pijl is aangeduid.



Figuur. Ligging buisleidingenstrook ten opzichte van plangebied.

Ten aanzien van het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een toekomstige leiding en heeft dan ook geen ruimtelijke consequenties voor onderhavig bestemmingsplan.

Monumentenwet en Modernisering Monumentenzorg (MoMo)

Rijksmonumenten worden beschermd in het kader van de Monumentenwet. De cultuurhistorische objecten die zeldzaam of schaars zijn en die voor mensen in hoge mate het beeld van Nederland bepalen, worden aangewezen als monumenten. In de Monumentenwet 1988 is vastgelegd hoe monumenten van bouwkunst en archeologie en stads- en dorpsgezichten moeten worden beschermd.

De Monumentenwet is in 2009 herzien. De hoofdlijnen van deze herziening staan verwoord in de beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg (MoMo, 2009). De belangrijke pijlers van MoMo zijn:

- cultuurhistorische belangen meewegen in de ruimtelijke ordening;
- krachtiger en eenvoudiger regels;
- herbestemmen van monumenten die hun functie verliezen.

Ter uitvoering van de eerste pijler van het MoMo is onder andere het Besluit ruimtelijke ordening aangepast. Per 1 januari 2012 schrijft artikel 3.1.6, tweede lid, onder a, Bro voor dat gemeenten een beschrijving geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De Rijksoverheid wil er hiermee voor zorgen dat er in de monumentenzorg niet alleen oog is voor het monument zelf, maar ook voor de omgeving ervan en het gebied op zichzelf: het zogenaamde gebiedsgerichte erfgoedbeleid.

Ten aanzien van het plangebied

Met het realiseren van een woning ten westen van de boerderij Broekstraat 21 is cultuurhistorisch gezien sprake van een herstel van het landschap uit de periode 1850-1879. Uit historisch kaartmateriaal blijkt dat op deze plek een woning heeft gestaan. In deze periode was het landschapsbeeld veel kleinschaliger en was er meer beplanting aanwezig in de vorm van houtwallen, hagen en laanbeplanting. Rondom het projectgebied was ook meer beplanting aanwezig. Het project doet in dat opzicht recht aan het verleden. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in strijd is met dit beleid.

Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is op 1 oktober 2005 gewijzigd. Sindsdien zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Natuurbeschermingswet verwerkt. De volgende gebieden worden aangewezen en beschermd op grond van de Natuurbeschermingswet:

- Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden);
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Wetlands.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is niet binnen een straal van 3 km van 'Natura 2000'-gebied of een beschermd Natuurmonument.

Duurzame ladder verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) schrijft in artikel 3.1.6 voor om ten aanzien nieuwe stedelijke ontwikkeling een afweging te maken ten aanzien van de nut- en noodzaak in relatie tot duurzaamheidsaspecten. Dit is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 1.1.1, eerste lid, sub i, Bro wordt onder 'stedelijke ontwikkeling' verstaan: een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan ziet op een toevoeging van een woning. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, zodat de 'ladder' van toepassing is.

Conclusie

Het vastleggen van de gewenste functie met bebouwing is mogelijk binnen het Rijksbeleid. Er zijn geen belemmeringen vanuit het Rijksbeleid voor de afwijking van het bestemmingsplan.

Regionaal beleid

Regionaal woningbouwprogramma

Op 29 oktober 2009 is het regionaal woningbouwprogramma vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel. De belangrijkste uitgangspunten van het Regionaal Woningbouwprogramma voor 'landelijke gebied' zoals de gemeente Gemert-Bakel zijn als volgt:

- De provinciale bevolkings- en huishoudenprognose (2011) vormen het kwantitatieve kader voor het woningbouwprogramma. Samengevat komt het erop neer dat er de komende jaren gemiddeld circa 135 woningen per jaar zullen worden gebouwd in de gemeente. De nieuwbouw is aanvullend op de bestaande woningvoorraad zowel in kwaliteit (type woningen prijsklasse) als in aantal.

Conclusie

Het toevoegen van één woning is niet in strijd met de regionale woningbouwafspraken.

Provincie Brabant

Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden, wat een actualisatie is van de structuurvisie die in 2010 werd vastgesteld. Provinciale Staten stelden deze op 1 oktober 2010 vast. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

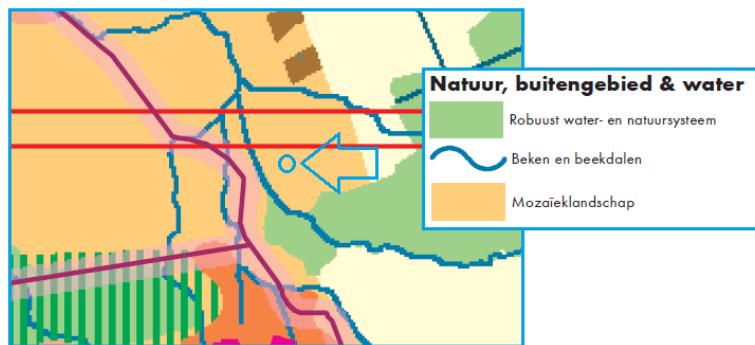
In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Onderhavig plangebied is op de Visiekaart bij de structuurvisie aangewezen als 'Mozaïeklandschap' (thema landschap en natuur) en als 'Economisch kenniscluster' (thema economie).



Figuur. Uitsnede Visiekaart behorende bij Structuurvisie.

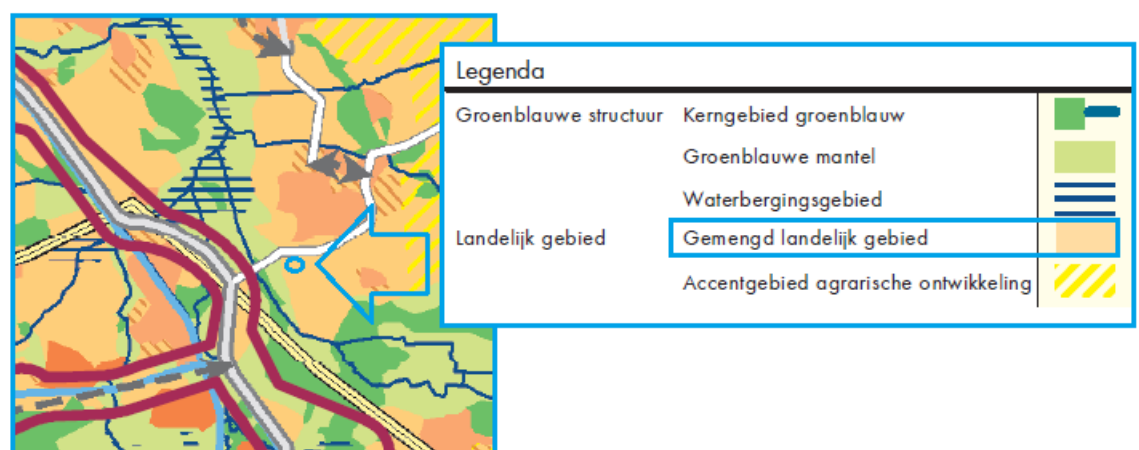
Mozaïeklandschap

Dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken.

De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant. Juist deze kwaliteiten, het zogenaamd 'mozaïek', staan onder druk. De provincie wil het mozaïeklandschap van het Brabantse zand versterken door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken.

Structurenkaart

Op de Structurenkaart is het gebied aangewezen als 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur. Uitsnede Structurenkaart

Ambitie voor het landelijk gebied

Het landelijk gebied ligt buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. Het landelijk gebied biedt een multifunctionele gebruikruimte voor land- en tuinbouw, natuur, water, recreatie, toerisme en kleinschalige stedelijke functies.

Land- en tuinbouw zijn de grootste ruimtegebruikers. De positie van de sector varieert daarbij van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en veehouderij tot een gemengd gebied met landbouw, stedelijke functies, recreatie en toerisme, natuurfuncties en verbrede landbouw.

Wat wil de provincie bereiken?

1. Ruimte voor een breed georiënteerde plattelandseconomie
2. Ruimte voor duurzame agrarische ontwikkeling
3. Versterking van het landschap

Landschapontwikkeling

Bij de ontwikkeling van het landschap spelen de kwaliteitsverbetering van het landschap, de cultuurhistorische landschappen en de gebiedspaspoorten een belangrijke rol. De provincie stimuleert uitwerking op regionaal schaalniveau en daarmee regionaal maatwerk en regionale samenwerking.

De provincie ziet een belangrijke rol voor de landbouw, recreatie en toerisme in de gebiedsgerichte en integrale aanpak in het buitengebied.

Perspectief gemengd landelijk gebied

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Uitzondering hierop zijn de primair agrarische gebieden, die door de gemeente zijn vastgelegd. Binnen die gebieden, waartoe in ieder geval de vestigingsgebieden glastuinbouw behoren, worden (stedelijke) functies die de ruimte voor agrarische ontwikkeling beperken of functies die strijdig zijn met de landbouwfunctie geweerd.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk.

Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de Landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Wonen, werken, cultuurhistorie, recreatie, natuur en water.

Het gemengd landelijk gebied is een veelzijdige gebruikruimte. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Er wordt rekening gehouden met (ontwikkelingsmogelijkheden van) omliggende bestaande functies, zoals volwaardige agrarische bedrijven, recreatiebedrijven of woonfuncties.

Uitwerking structuurvisie

De provincie geeft haar visie op het landschap vorm via gebiedspaspoorten. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde ontwikkeling tot plattelandswoning vormt geen belemmering voor agrarische bedrijfsvoering. De ontwikkeling past in het idee om het platteland duurzaam te ontwikkelen door menging van functies.

Verordening Ruimte

In de Verordening ruimte 2014 zoals deze luidt per 1 januari 2016 zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen.

Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

De Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) (geconsolideerde versie 1-1-2016) schrijft voor waaraan, onder meer, bestemmingsplannen aan dienen te voldoen. In de PRV zijn de beleidsregels vastgelegd die dienen te zorgen voor verwezenlijking van de doelen en streefbeelden zoals die zijn opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

De PRV is bindend voor gemeenten bij het opstellen van bestemmingsplannen. De PRV beperkt zich tot onderwerpen die zijn aangemerkt als provinciaal belang.

Ten aanzien van het plangebied

Hieronder is de ligging van het plangebied op de kaart van de Provinciale Verordening Ruimte weergegeven.

Het plangebied is op het kaartbeeld van de Verordening ruimte 2014 onder meer opgenomen als 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur. Uitsnede kaart 'Verordening Ruimte 2014'

Uitgangspunt in de Verordening ruimte is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied (artikel 3.1, tweede lid, onder a en artikel 7.7 eerste lid). Hierop zijn enkele uitzonderingen mogelijk, waaronder:

Ruimte voor Ruimtewoning

Een uitzondering op het principe dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied is de mogelijkheid om (onder voorwaarden) een woning te realiseren op grond van artikel 7.8 van de Verordening en de 'Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006'.

7.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 7.7 eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied voorzien in de bouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locatie toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006, tot het moment dat deze is ingetrokken.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a) het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b) is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c) er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

In artikel 7.8 van de Verordening Ruimte zijn nadere regels gesteld voor de toepassing van de ruimte voor ruimte regeling. In 2006 is door Gedeputeerde Staten een beleidsregel vastgesteld. Hierin zijn de nadere regels vastgelegd, zoals bedoeld in de Verordening Ruimte. Deze regels zijn gesteld in verband met het beleid om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.

Ten aanzien van het plangebied

Voor de ruimte voor ruimte woning is een bouwtitel aangekocht in ruil voor de eerdergenoemde sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Het plan wordt landschappelijk ingepast.

Aan de achterzijde van het perceel wordt een 'groen-landschapselement' toegevoegd. Deze bestemming dient wordt voor 30% beplant met inheemse soorten. Deze strook wordt voor de eerste ruimte voor ruimte woning gerealiseerd.

Door de realisatie van de woning is er geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling. Het perceel is ruim van opgezet en wordt op een manier ingevuld die aansluit bij het landelijk gebied, waardoor geen sprake is van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

Het plan voldoet aan de regels van de Verordening ruimte 2014.

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

Door de provincie was de 'Ruimte voor Ruimte' regeling opgenomen in de Paraplunota. De Paraplunota is met ingang van 1 juni 2010 ingetrokken. Dat betekent niet dat daarmee ook alle plannen en beleidsnota's die via Paraplunota gebundeld waren vervallen zijn. Wat betreft Ruimte voor Ruimte bevat de Verordening ruimte 2014 een basisregeling en geeft GS de mogelijkheid aanvullende regels te stellen. De Beleidsregel ruimte-voor ruimte 2006 is voorlopig aangewezen als nadere regeling.

De regeling ruimte-voor-ruimte biedt de mogelijkheid om, in ruil voor sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering voor de woningbouw en in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik en de beleidslijn dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Ruimte-voor-Ruimtekavels kunnen uitsluitend worden ontwikkeld op een planologisch aanvaardbare locatie.

Bouwtitel

De ontwikkelaar heeft een overeenkomst ter saldering in het kader van de 'Regeling Ruimte voor Ruimte' ingediend. Daarmee is een bouwtitel gekocht en wordt voldaan aan de verplichtingen uit de ruimte voor ruimteregeling. Zeker is gesteld dat voldoende stallensloop heeft plaatsgevonden van stallen, die in gebruik waren voor intensieve veehouderij. De bouwtitel is goedgekeurd door de provincie Noord-Brabant.

Landschappelijke inpassing

De initiatiefnemer heeft een inrichtingsplan ingediend. Het plan voldoet aan de eis van een goede landschappelijke inpassing. De zekerheidstelling van deze landschappelijke inpassing wordt geborgd in de realisatieovereenkomst die door de ontwikkelaar is ondertekend.

Conclusie

Het plan voldoet aan de beleidsregels ruimte-voor-ruimte.

Cultuurhistorische Waardenkaart

De provincie koestert haar ruimtelijk erfgoed, zoals landgoederen, heidevelden, oude klooster- en fabriekscomplexen, vestingwerken, monumentale bomen en bodemvondsten. Ze ziet dit erfgoed als belangrijk onderdeel van haar identiteit en wil het een plaats geven in de verdere ontwikkeling van Brabant. Daarom heeft ze haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW).

Het plangebied maakt op basis van de CHW-kaart onderdeel uit van de regio Peelrand.

De Peelrand bestaat uit een ring van middeleeuwse dorpen op enige afstand van het voormalige veengebied van De Peel. Deze oude dorpen worden gekenmerkt door akkercomplexen, schaarse groenlanden en voormalige heidevelden. De heidevelden zijn in de negentiende en twintigste eeuw ontgonnen en grotendeels omgezet in landbouwgrond, waardoor er een waardevol mozaïek is ontstaan van oude en jonge ontginningen. Enkele kastelen, diverse kloosters en de Peel-Raamstelling verlenen het gebied extra cultuurhistorische betekenis.

Regio Peelrand is een zwak golvend dekzandlandschap dat als een hoefijzer rond het voormalige veengebied van de Peel ligt. Door het westelijk gedeelte loopt de Peelrandbreuk, die de Centrale Slenk en de Peelhorst van elkaar scheidt. Langs de breuk vindt nog steeds beweging plaats. Aan het aardoppervlak is de breuklijn hier en daar te zien als een trede in het terrein met een hoogteverschil van enkele meters. Langs de breuklijn komt kwelaan de oppervlakte (wijst). Deze natte delen vormen het brongebied van de bovenlopen van de Aa. De oostzijde van de Peelhorst wordt eveneens door een breuk begrensd. Het noordelijke gedeelte van de Peelhorst is een vlak gebied met plaatselijk dekzandruggen en bevat een gradiëntrijke overgang naar de regio Maaskant waar kwel aan de oppervlakte komt. Het westelijke gedeelte van de Peelrand bestaat uit het open beeklandschap van de Aa. De Peelrand is een overwegend oud en gevarieerd zandlandschap met een kralensnoer van agrarische nederzettingen, akkercomplexen, weilanden en bossen. De oude dorpen liggen in een wijde boog rond het voormalige hoogveengebied. Het oude zandlandschap rond Stiphout met bolle akkers, beemden, hakhoutbosjes en -wallen is een voorbeeld van dergelijke oude ontginningen. Op verschillende plaatsen zijn in de beekdalen restanten van vloeisystemen aangetroffen. De boeren gebruikten de randen van de Peel om hun vee te weiden, om strooisel te winnen voor de potstallen en om, op bescheiden schaal, turf te steken. In de loop van de afgelopen 1000 jaar werd er vanuit deze dorpen steeds verder geknabbeld aan de randen van het veen. Karakteristiek zijn de vele kloostercomplexen, kerken en processieparken. Tussen de oude dorpen en het Peelgebied liggen jonge ontginningen en boscomplexen uit de negentiende en twintigste eeuw. In deze randzone ontstonden nieuwe dorpen als Odiliapeel en Venhorst. Met het in cultuur nemen van deze 'woeste gronden' werd ook de waterhuishouding steeds verder gereguleerd. Bestaande beken werden rechtgetrokken en stroomopwaarts verlengd en er zijn tal van nieuwe waterlopen gegraven.

De strategie voor het gebied bestaat uit behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Daarnaast is het doel om de cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Daarnaast is het van belang om het bodemarchief duurzaam en in samenhang te behouden. Tenslotte dient meer aandacht voor behoud en herstel van het voor Brabant unieke verschijnsel wijst. Dit kan door bij de inrichting en het beheer in het buitengebied rekening te houden met het aspect wijst en met de zichtbaarheid in het landschap.

Peelrand

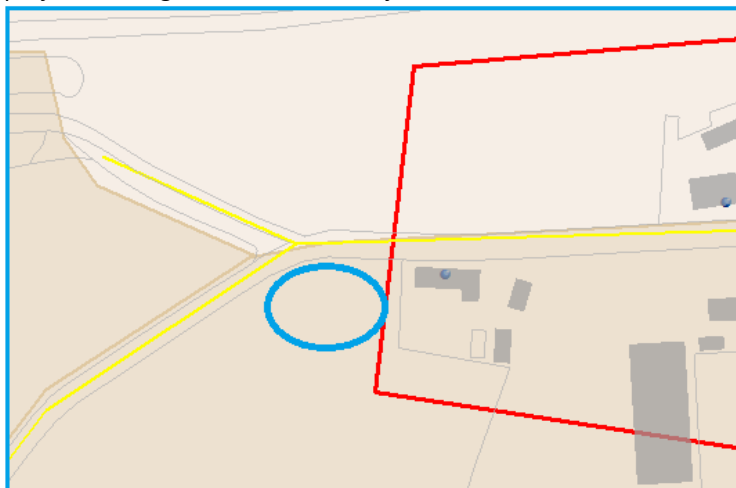
De projectlocatie is gelegen binnen het cultuurhistorisch waardevolle landschap 'Peelrand'. De waarde bestaat uit open akkercomplexen met esdek en bolle ligging. Het gebied bestaat uit een groot akkercomplex en twee kleinere akkercomplexen bij het dorp De Mortel en enkele kleinere buurtschappen. De akkers zijn in gebruik als bouwland en grasland. Verschillende oude (zand)wegen liggen op en rond de akkers.

Lage en Hooge Kranebaken is een ca 80 ha groot, aaneengesloten akkercomplex, behorend bij het dorp De Mortel en de buurtschappen Ren en Boekent. In de lintbebouwing van Boekent staan diverse historische lang- en kortgevelboerderijen.

Boekent

Het buurtschap 'Boekent' is een buurtschap met lintbebouwingen. De structuur dateert grotendeels uit de Late Middeleeuwen (1250-1500), toen de oudtijds verspreide bewoning zich verplaatste naar de randen van de akkercomplexen en oude alleengelegen hoeven of "einzelhöfe" werden opgesplitst en uitgroeiden tot buurtschappen. Het bebouwingsbeeld met overwegend langgevelboerderijen, maar ook enkele kortgevelboerderijen, dateert met name uit de periode 1750-1950. In het buurtschap staan enkele oude bomen, waaronder leilinden. De kern kent een relatie met het akkercomplex bij Mortel en met de nieuwe dorpskern Mortel.

Hieronder is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart opgenomen, waarbij de projectlocatie globaal blauw is omlijnd.



Figuur. Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart.

De donker-beige kleur geeft de ligging weer in het gebied dat is aangeduid als 'Akkercomplexen bij de Mortel'. De rode omlijning geeft de globale ligging weer van het gehucht 'Boekent'.

Ten aanzien van het plangebied

Zoals blijkt uit de paragraaf 'Cultuurhistorie en archeologie' is aantoonbaar dat in de periode 1823-1906 een huis op de projectlocatie heeft gestaan.

Met onderhavige ontwikkeling wordt landschappelijke winst behaald, door de situatie te herstellen zoals die bestond in de periode 1850-1879. Daarmee versterkt het plan de cultuurhistorische waarde, zoals hierboven beschreven.

Gemeente Gemert-Bakel

In onderstaande paragrafen wordt ingegaan op de ruimtelijke kaders die het gemeentelijk beleid stelt aan het voorliggende bestemmingsplan. Het gaat daarbij om de volgende ruimtelijke beleidsstukken: het bestemmingsplan Buitengebied Gemert-Bakel 2010, de Structuurvisie+ 2011-2020 en de Visie plattelandsontwikkeling 2012.

Structuurvisie+ 2011-2020 (2011)

De Structuurvisie+ 2011-2020 (vastgesteld door de gemeenteraad in juni 2011) is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De Structuurvisie + is geen statisch eindbeeld, maar een beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen. Het doel is uiteindelijk oplossingen te creëren voor de vraagstukken die spelen in de gemeente op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

De nieuwe Structuurvisie+ bestaat uit drie onderdelen: visie, uitvoering en exploitatie. De 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.



Figuur. Uitsnede structuurvisie+

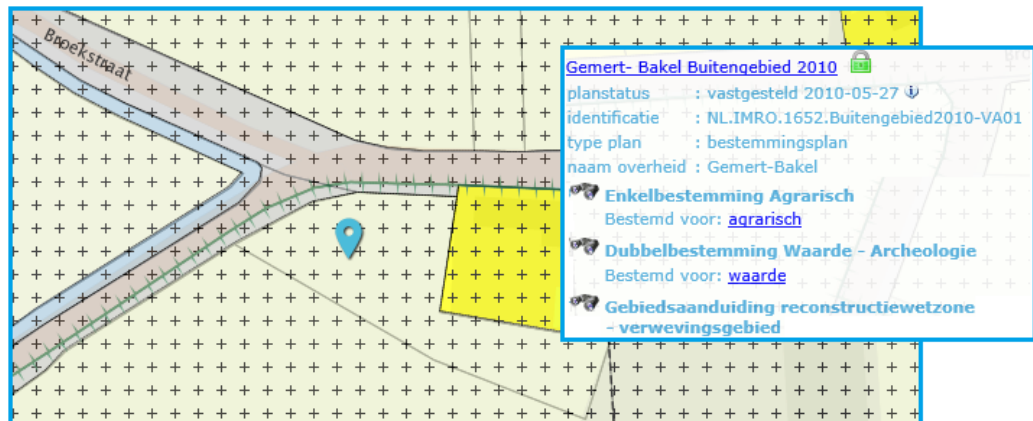
In de Visie wordt aangegeven dat er is ruimte voor de ontwikkeling van 'landelijk wonen' in het buitengebied op basis van de regeling 'ruimte voor ruimte'. Dit kan in de kernrandzones en eventueel in de historisch waardevolle gehuchten.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde herontwikkeling sluit aan op de visie van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het aspect 'Wonen'.

Bestemmingsplan Gemert-Bakel 2010

Het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2010', vastgesteld door de gemeenteraad, op 27 mei 2010, kent aan de gronden de bestemming 'Agrarisch' toe (artikel 4 Regels).



Figuur. Uitsnede bestemmingsplan 'Bakel Buitengebied 2010'.

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Herziening bestemming

De plan past qua functie niet binnen de bestemming 'Agrarisch-Agrarisch Bedrijf' zoals aangegeven in het vigerend bestemmingsplan. Een 'binnenplanse' afwijking is hiervoor niet gegeven. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Visie Plattelandsontwikkeling 2012

Op 9 februari 2012 heeft de gemeenteraad de visie Plattelandsontwikkeling vastgesteld.

Deze visie geeft een duidelijke richting: een milieuvriendelijker werkwijze in de landbouw en de inzet op meer leefbaarheid, toerisme, recreatie en zorg in de buitengebieden. Op deze manier wil de gemeente weer evenwicht brengen in het buitengebied, voor inwoners, ondernemers en bezoekers.

Ten aanzien van het plangebied

De beoogde woonbestemming sluit om aan op de visie van de Gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het aspect van een leefbaar en vitaal platteland.

Woonvisie 2009-2015

De woonvisie beschrijft de visie op wonen van de gemeente Gemert-Bakel tot en met 2015. Het is kaderstellend en richtinggevend voor het beleid op het gebied van wonen en de verschillende projecten die hieruit voortvloeien.

Gemert-Bakel biedt een prettige omgeving om in te wonen. Om dit voor de komende jaren te behouden zal de gemeente in moeten spelen op de toekomstige ontwikkelingen. De woonvisie richt zich daarom op een aantal doelgroepen en thema's zodat gericht gekeken kan worden hoe Gemert-Bakel het prettige woonklimaat kan behouden.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan past binnen de woonvisie.

Afwegingskader woningbouw kernrandgebieden en landelijk gebied (2012)

De gemeenteraad heeft op 5 april 2012 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.

Op de 'landschap- en bebouwingskaart' is het projectgebied aangeduid als gelegen in een 'gehucht of cluster'. Hierbinnen zijn rode ontwikkelingen toegestaan.

Ten aanzien van het plangebied

Het plan is in overeenstemming met het afwegingskader t.a.v. woningbouw.

Beeldkwaliteitplan Boekent

Voor delen van de kom Gemert is een beeldkwaliteitenplan in onderdelen opgesteld. De projectlocatie is in het beeldkwaliteitplan Boekent opgenomen. Het plan gaat uit van versterking en uitbreiding van de lint en gehuchtenstructuren.

Typering

Boekent is één van de oudste, zoniet hét oudste gehucht in de gemeente. Op hogere gronden tussen Gemert en De Mortel ontstond het gehucht Boekhout, wat later verbasterde in Boekent vanwege de aanwezige beukenbossen.

Het huidige Boekent heeft zijn vorm gekregen rondom het pleintje waar de Broekstraat, Kromstraat, Zandstraat en Dribbelheidseweg (voorheen Schenkstraat) samen komen. Van oudsher was hier al een smederij en een herberg gevestigd.

Deze oude straten zijn in de loop van de eeuwen uitgegroeid tot gevarieerde lintbebouwing die overal zicht zijn blijven houden op een open agrarisch achterland. Het aantal woningen en gezinnen was rond het jaar 1700 groter dan nu het geval is. In de 18de eeuw nam het aantal beduidend af. Pas in de 20ste eeuw nam het aantal woningen weer toe door de bebouwing langs de Oudestraat. Boekent had veel kenmerken om uit te groeien tot een dorp. De belangrijkste belemmering lijkt het ontbreken van een kapel. Parallel aan de Oudestraat heeft zich eveneens een lint ontwikkeld, Groenendaal genaamd. Dit is een verbinding tussen Heuvel en Broekstraat.

Streefbeeld & Visie

Het streven is om het beeld van het Boekent wat dateert uit de periode 1850-1870 te behouden. Dit wil zeggen dat verdere verdichting van het gehucht niet wenselijk is. Alleen als er sprake is van ruimtelijke winst ter plaatse is hier nieuwbouw mogelijk. Er moet dus sloop plaatsvinden op de locatie. (Vervangende) nieuwbouw moet opgaan in het bestaande karakter van de omgeving. Dit wil zeggen dat er bij nieuwbouw uitgegaan wordt van de oude boerderijtypes die hier van oudsher al aanwezig zijn. De diversiteit aan boerderijen is hier altijd groot geweest en dit moet dan ook behouden blijven.

Richtlijnen

Naast de richtlijnen die van toepassing zijn op het occupatiegebied, gelden als extra richtlijnen:

- behoudens bij de actieve agrarische bedrijven, mag er per boerderijcomplex maximaal 1 inrit zijn;
- toepassen van historiserende bouw. Het zo accuraat mogelijk na bouwen van een oude boerderij, rekening houdend met de historische materialen en constructie;
- er moet aandacht zijn voor goede detaillering en vakmanschap. Een passend metselverband, de juiste kozijnen;
- dakramen hebben de voorkeur boven dakkapellen, zoveel mogelijk boven het woongedeelte van de boerderij;
- geen erkers, geen loggia's;
- een enkele gemetselde schoorsteen;
- luiken alleen toegestaan ter hoogte van het oude woongedeelte;
- het plaatsen van glas in 'oude' staldeuren levert vaak niet een gewenst beeld op en vraagt daarom een creatieve oplossing. Denk hier in ieder geval aan terugliggend glas en donkere kozijnen;
- aan de achterkant zijn binnen de grenzen van beeldkwaliteit minder beperkingen.

Beleid Dorpsranden

De gemeente heeft voor de dorpsranden een visie opgesteld neergelegd in 'Gereedschapskist Gemeente Gemert-Bakel'. In dit rapport wordt verteld hoe omgegaan moet worden met bebouwing aan de randen van de oude kernen in Gemert-Bakel.

De toe te passen architectuur kan, binnen de gestelde richtlijnen, klassiek of modern worden geïnterpreteerd. Ook doet het rapport aanbevelingen over de inrichting van het bijbehorende erf.

Ten aanzien van het plan

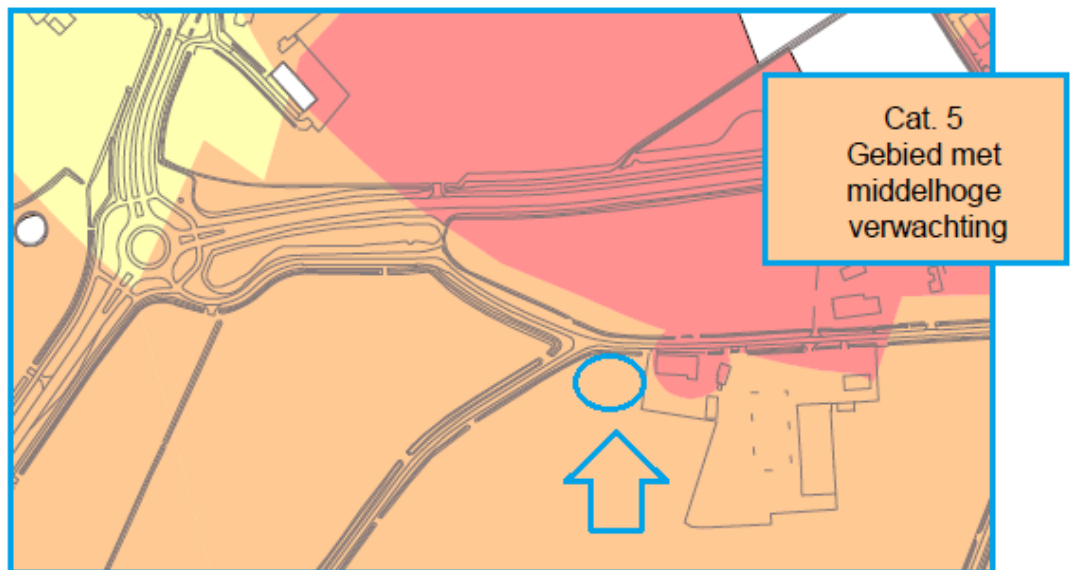
Zoals blijkt uit de paragraaf Cultuurhistorie en archeologie heeft in de 19^e eeuw tussen de boerderij (nr. 21), een akkerweg en de samenkomst van de Broekstraat en de Galgeveldseweg een (wevers)woning gestaan. Historische gezien is het realiseren van een woning op de projectlocatie verantwoord. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven wordt de woning landschappelijk ingepast en uit de schets voor de woning blijkt dat met bovenstaande aspecten rekening is gehouden.

Archeologiebeleid Gemert-Bakel (2009)

De Gemeente Gemert-Bakel heeft op 28 januari 2010 het gemeentelijk archeologiebeleid, de gemeentelijke archeologieverordening en de daarbij behorende archeologiebeleidskaart vastgesteld. Dit beleid is op 10 december 2015 geactualiseerd door de gemeenteraad.

Deze archeologie beleidskaart treedt in de plaats van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. De gemeentelijke beleidskaart is tot stand gekomen op basis van de resultaten van recente onderzoeken en nieuwe (wetenschappelijke) inzichten en kennis. Hierdoor is de gemeentelijke kaart actueler en gedetailleerd.

In de Archeologische beleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel, is het gebied waarin het plangebied valt ingedeeld in de categorie 5: gebied met hoge verwachting, hetgeen betekent dat er in geval van bouwwerkzaamheden groter dan 2.500 m² en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld, archeologisch vooronderzoek benodigd is.



Figuur. Uitsnede beleidskaart archeologie.

Het plangebied is gelegen in een locatie dat is aangeduid als 'Gebied met middelhoge verwachting' (categorie 5). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Om deze reden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 onder maaiveld.

Ten aanzien van het plangebied

Het projectgebied is gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachting. Gelet op de omvang van het perceel en het bouwplan zullen de bodemingrepen geen groter oppervlak beslaan dan 500 m². Er zullen geen bodemingrepen plaatsvinden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper reiken van 0,4 m. Dit betekent dat de ontwikkeling niet in strijd is met dit beleid.

4 OMGEVINGSASPECTEN

Inleiding

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

Geluid

➤ *Aanleiding en doel*

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland is wettelijk vastgelegd wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Wegverkeer

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaai zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten. Zo dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, kortweg binnen zones langs wegen, de waarden zoals vastgesteld in de Wet geluidhinder in zones in acht te worden genomen (art. 76 Wet geluidhinder).

Dit bestemmingsplan maakt een geluidgevoelig object (artikel 1.2 lid 1 sub c Besluit geluidhinder) mogelijk. Voor geluidsgevoelige gebouwen binnen de zone van een weg geldt (behoudens artikelen 83, 100 en 100a) een voorkeursgrenswaarde van Lden 48 dB.

Wegen waarvoor een maximum toegestane snelheid geldt van 30 km/uur en die binnen een als woonerf aangeduid gebied liggen zijn niet gezoneerd en daardoor niet onderzoeksplchtig.

➤ *Doorwerking in het plan*

De locatie ondervindt een relevante geluidbelasting die wordt veroorzaakt door het wegverkeer op de N272- Zuid-Om. Door NIPA Milieutechniek B.V. uit Oss is akoestisch onderzoek uitgevoerd (Bijlage: Rapport, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Broekstraat ong. te Gemert, project: 15155, datum 29 maart 2016).

De hoogste geluidbelasting ter plaatse van de maatgevende gevels van de geplande woonlocatie vanwege het verkeer op de N272, inclusief de correctie ex art. 110g van de Wet geluidhinder, bedraagt 51 dB. Bij deze locatie wordt de voorkeursgrenswaarde op de maatgevende gevel van 48 dB overschreden.

Het bevoegd gezag dient een hogere waarde van 51 dB voor de betreffende woning vast te stellen.

Voor de geluidbelastingen en de motivatie wordt verwezen naar het voorgaande hoofdstuk.

De ongecorrigeerde gecumuleerde geluidbelasting is niet hoger dan 53 dB(A) waarmee wordt voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit. Nader onderzoek waarmee wordt aangetoond dat de geluid belasting binnen de woningen in de geluidgevoelige vertrekken niet hoger is dan 33 dB is niet noodzakelijk.

Het woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening is met een geluidbelasting van 33 dB in de geluidgevoelige vertrekken binnen de woning voldoende gewaarborgd.

Externe veiligheid

➤ **Aanleiding en doel**

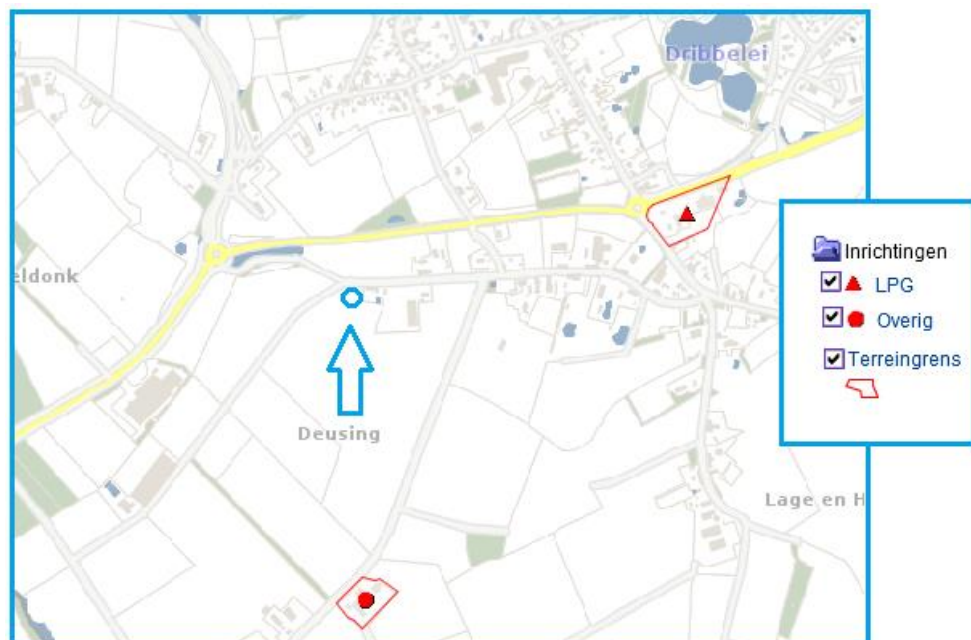
Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) geeft aan hoe met de risico's van de stationaire inrichtingen moet worden omgegaan. De Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen beschrijft de aanpak van de ruimtelijke besluitvorming waarbij transportrisico's aan de orde zijn.

➤ **Doorwerking in het plan**

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het Bevi staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

Risicokaart

Het aspect externe veiligheid is voor deze ontwikkeling beoordeeld aan de hand van de provinciale risicokaart. Volgens de Risicokaart van de Provincie Noord-Brabant is ten zuidwesten een bedrijf gelegen met een LPG-installatie. Hieraan zijn risico's verbonden. Hieronder is de ligging van het bedrijf ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Figuur. Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Het plangebied is, hemelsbreed gezien, op ruim 600 meter afstand gelegen ten opzichte perceelgrens van de dichtstbijzijnde risicovolle bedrijven. De projectlocatie ligt buiten de invloedssfeer van beide bedrijven. Het plangebied is op voldoende ruime afstand gelegen ten opzichte van dit risicovolle bedrijf en andere risicovolle bedrijven.

In de direct nabijheid van het plangebied liggen geen gasleidingen, hoogspanningsleidingen of routes van gevaarlijke transporten.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect 'externe veiligheid'.

Luchtkwaliteit

➤ Aanleiding en doel

Tussen de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wetgevend kader

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Het luchtkwaliteitsonderzoek dient te zijn uitgevoerd zijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan waarin onderhavige ontwikkeling is opgenomen.

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Grenswaarden	Maximum overschrijdingen
			Concentratie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)	per jaar
Stikstofdioxide	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
Fijn stof (PM_{10})	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35
Zeer fijn stof ($\text{PM}_{2,5}$)	Jaargemiddelde	2015	25	
	Jaargemiddelde	2020	20	

Tabel: Grenswaarden hoofdstuk 5, titel luchtkwaliteitseisen Wet milieubeheer

➤ **Doorwerking in het plan**

Door de realisatie van een extra woning is er in beperkt mate sprake van extra verkeersaantrekkende werking. Afgezet tegen het toevoegen van 1.500 woningen is er geen sprake van een in betekenende mate bijdrage aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Onderhavig plan voldoet dus aan de normen voor luchtkwaliteit. Hoewel er geen gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd conform het besluit gevoelige bestemmingen, verdient het voor het betreffende plan de voorkeur om inzicht te geven in de luchtkwaliteit in het kader van een goede ruimtelijk ordening.

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) werken het rijk, provincies en gemeenten samen om de gezondheidsschade voor burgers als gevolg van luchtverontreiniging te verminderen. Het huidige NSL loopt tot 1 augustus 2014 en wordt verlengd tot 2017. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied gegeven.

Dit is gedaan aan de hand van de monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat in 2015 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijn stof direct langs de Zuid-Om (als maatgevende doorgaande weg in de omgeving van het plangebied) ruimschoots onder de grenswaarden uit de wetgeving liggen.

Omdat direct langs deze weg aan de grenswaarden wordt voldaan, zal dit ook ter plaatse van het projectgebied het geval zijn. Concentraties luchtverontreinigende stoffen nemen immers af naarmate een locatie verder van de weg ligt.

Watertoets

➤ ***Aanleiding en doel***

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. De meerwaarde van de watertoets is dat zij zorgt voor een vroegtijdige systematische aandacht voor het meewegen van wateraspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

Met deze waterparagraaf wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 1, onder c, van het Besluit ruimtelijke ordening. Deze waterparagraaf is tot stand gekomen met een werkwijze volgens de Handreiking Watertoets.

Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. De ecologische ambities worden vooral op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

Waterwet

In december 2009 is de nieuwe Waterwet van kracht geworden. Hierin zijn de watertaken van de gemeente opgenomen. Een gemeente is verplicht zorg te dragen voor de kwaliteit van het grondwater en afstromende hemelwater. In december 2009 is tevens het Nationaal Waterplan (NWP) door het kabinet vastgesteld. Het NWP beschrijft de maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor de toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden. Verder is hierin opgenomen hoe ook de kansen die water biedt te benutten.

Provinciaal Waterplan 2010-2015

Hieruit is het Provinciaal Waterplan 2010-2015 voortgekomen. In het provinciale waterplan zijn de specifieke kenmerken van Noord-Brabant en de diverse waterbelangen toegelicht.

Beleid waterschap

Het beleid van het waterschap is neergelegd in het Waterbeheerplan 2016-2021 van waterschap Aa en Maas.

Gemeentelijk Watertakenplan

Gemert-Bakel streeft een integrale aanpak van waterbeheer na; water en riolering kunnen niet meer los worden gezien van elkaar. De planvormen 'Gemeentelijk Waterplan' en 'Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan' zijn daarom in één document verwerkt onder de titel Gemeentelijk Watertakenplan (GWTP). In dit GWTP staat het beleid voor de periode 2013 tot en met 2016. Het beschrijft de gemeentelijke taken op het gebied van afvalwater, hemelwater en grondwater.

Bij particuliere initiatieven van nieuwbouw is er de verplichting tot verwerken van regenwater op eigen terrein (infiltratiekratten, wadi, poel), mits de grondwaterstand dit mogelijk maakt. Bij een te hoge grondwaterstand worden voorwaarden met het waterschap en de gemeente besproken als het gaat om compensatie van benodigde waterberging.

Watertoetsuitgangspunten voor integraal waterbeheer

Waterschap Aa en Maas vraagt aandacht voor onderstaande watertoetsuitgangspunten ter realisatie van een praktisch watersysteem dat schoon, veilig, robuust en mooi is:

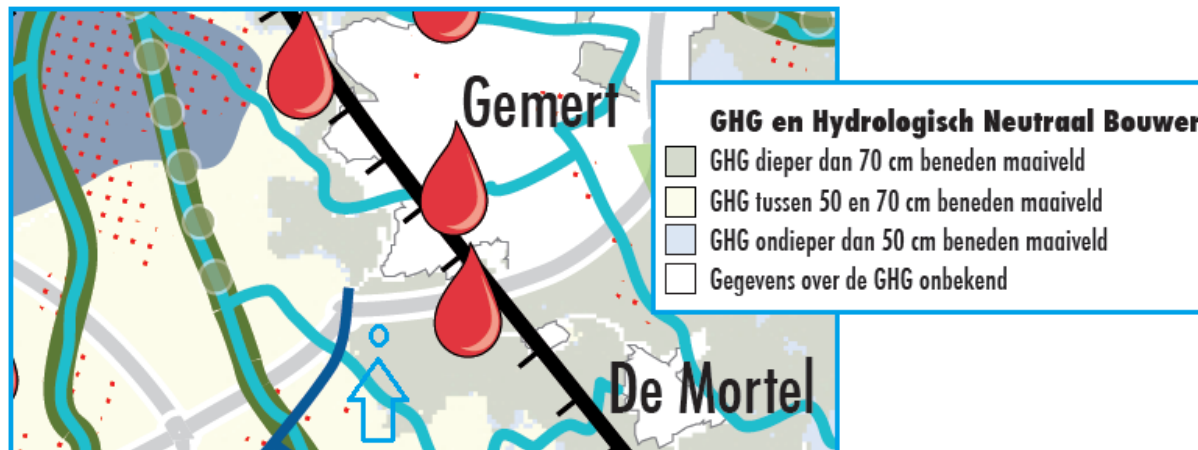
- ontwikkelen op een hoge en droge locatie; als dit niet lukt dan dienen aanvullende maatregelen te worden genomen waarmee wateroverlast voldoende wordt tegengaan;
- gescheiden houden van vuil (afval)water en schoon hemelwater;
- voorkomen van vervuiling van water;
- voor schoon hemelwater gelden de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-bufferingafvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO). Een ontwikkeling mag niet leiden tot een hydrologische achteruitgang in en buiten het plangebied, of een hydrologisch knelpunt vormen voor huidige en vastgelegde toekomstige landgebruiksfuncties. Concreet betekent dit dat:
 - de afvoer uit het gebied niet groter wordt dan in de referentiesituatie;
 - de grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
 - grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
 - (grond)waterstanden in het plangebied aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied;
 - het plangebied zo wordt ingericht dat de hydrologische gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- water positief laten bijdragen aan de belevingswaarde van de omgeving;
- water onderdeel te laten zijn van meervoudig ruimtegebruik om schaarse ruimte efficiënt te benutten;
- ruimteclaims voor watergerelateerde onderwerpen in ruimtelijke plannen verwerken.

Oppervlaktewater

Uit de wateratlas van Noord-Brabant (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/wateratlas>) blijkt dat een sloot voor het perceel is gelegen. Deze blijft in tact. De omgeving wordt gekenmerkt door landbouw met naar het noordoosten de kern Gemert. Er is weinig oppervlaktewater in de omgeving.

Grondwater

Op de Waterkansenkaart is onder meer de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) aangegeven. Deze bevindt zich ter plaatse van het plangebied dieper dan 70 cm beneden maaiveld. Deze GHG indiceert conform de waterkansenkaart dat het ruimtebeslag dat nodig is voor waterberging niet groot zal zijn. Hoe hoger de GHG, hoe meer maatregelen nodig zijn.



Figuur. Waterkansenkaart

Riolering buitengebied

Het buitengebied is vrijwel helemaal gerioleerd (met drukriolering, vacuümsysteem) of voorzien van een IBA. Woningen in de omgeving zijn aangesloten op het gemengde stelsel van de gemeente Gemert-Bakel. Ook de woning uit onderhavig plan wordt aangesloten op het gemengd rioolstelsel.

➤ Doorwerking in het plan

Aan de voorzijde van het plangebied is een watergang in de vorm van een sloot aanwezig. Deze blijkt intact.

Het plangebied is verder niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als boringsvrije zone, reserveringsgebied waterberging, ecologische verbindingszone.

Er is sprake van nieuwbouw waardoor het verhard dak- en/ of terreinoppervlak toeneemt. Ook de hemelwaterafvoer wijzigt. De toename van de verharding wordt geschat op 500 m².

De te realiseren nieuwbouw en voorzieningen zullen, wat betreft vuil water, aangesloten worden op het gemengde stelsel van de Broekstraat. Er wordt voor het afvalwater een aparte aansluiting gerealiseerd op de openbare (druk)riolering.

Het hemelwater wordt afgekoppeld. Er zal een waterberging voor de hele ontwikkeling worden gerealiseerd met een capaciteit van 43 mm/m² verhard oppervlak. Deze waterberging wordt binnen de perceelsgrenzen gerealiseerd. Uit de inrichtingsschets in Hoofdstuk 3 Het plan blijkt dat het pad aan de voorkant en de zijkant van het huis uit halfverharding zal bestaan. Tevens wordt langs het perceel een waterberging gerealiseerd die voldoet aan de vereiste capaciteit.

Instemming waterschap

Er is instemming van het waterschap om de ontwikkeling te doorlopen met de korte procedure via de Digitale Watertoets. Er is een watertoetsoverleg gevoerd (d.d. 11-4-2016). De resultaten daarvan zijn in de bijlage opgenomen. Uit de digitale watertoets blijkt dat het ruimtelijk plan onder de korte procedure valt. De verhardingstoename en/of -afkoppeling is maximaal 2.000 m². Het plangebied valt buiten de ruimtelijk begrensde waterbelangen. Verzocht wordt om bij de bouw af te zien van het gebruik van uitlopende bouwmaterialen. Hiermee worden bijvoorbeeld zink en koper in daken, gevels, goten en leidingen bedoeld.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet de digitale watertoets geregeld. Voor de verwerking van afvalwater is de gemeente het bevoegde gezag. Voor een oppervlaktewaterlozing is vaak een watervergunning nodig.

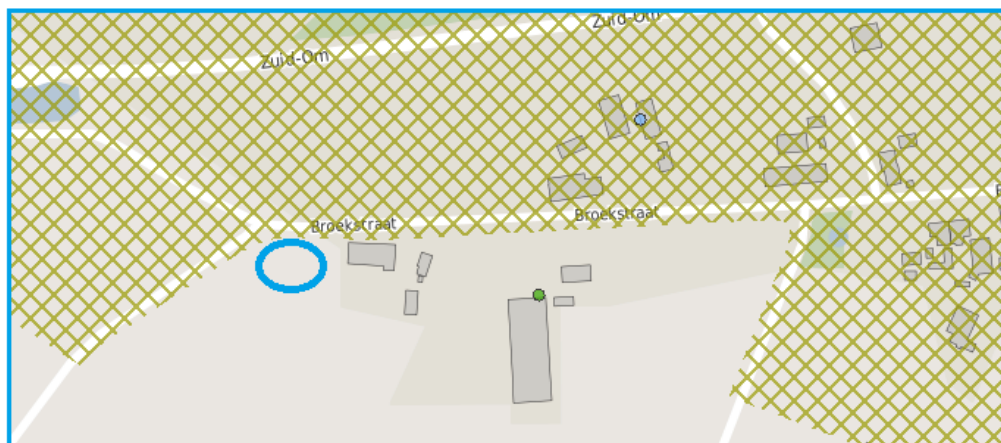
Geur

➤ **Aanleiding en doel**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de omgevingsvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Het realiseren van een woning kan gezien worden als een geurgevoelige functie.

➤ **Doorwerking in het plan**

Op de Veehouderijkaart (<http://kaartbank.brabant.nl/viewer/app/Kaartbank>) van de provincie is de ligging van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Aan de Broekstraat 25 is een melkveehouderij gevestigd (groene stip).



Figuur: uitsnede kaartenbank provincie

Het perceel Broekstraat 390 (blauwe stip) heeft een woonbestemming. Hier worden hobbymatig paarden gehouden.

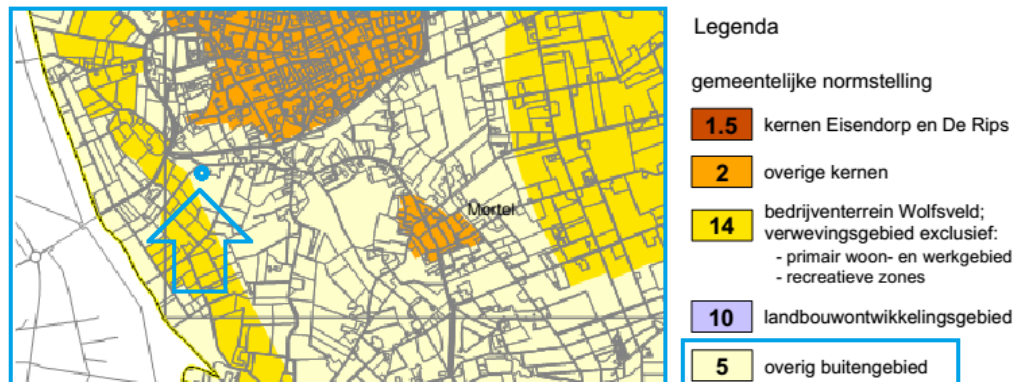
Het dichtstbijzijnde emissiepunt van veehouderij ligt op een afstand van meer dan 100 m ten opzichte van de gevel van de te bouwen woning in het plangebied.

Op grond van artikel 4, lid.1 van de Wet geurhinder en veehouderij dient rekening gehouden te worden gehouden met een minimaal aan te houden vaste afstanden van 50 meter tussen een veehouderij en geurgevoelig object indien een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom, zoals in onderhavig geval, is gelegen. Binnen 50 meter van de projectlocatie zijn geen veehouderijen gelegen.

Er is gelet op deze afstand geen sprake van te verwachten hinder van aanwezige veehouderijbedrijven. Omgekeerd vormt het toevoegen van de woning geen belemmering voor in de omgeving liggende veehouderijbedrijven.

Gemeentelijk geurbeleid

Op 6 februari 2014 heeft de gemeenteraad van de gemeente Gemert-Bakel de “Beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013” vastgesteld. In de beleidsregel is opgenomen 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 toetswaarden worden gehanteerd.



Figuur. Gemeentelijke normstelling geur, 6 februari 2014.

In de Geurverordening is rond de kom van Gemert een aantal gebieden aangewezen waar een afwijkende norm (5 Odeur Units) geldt. In deze gebieden ontstaan daardoor mogelijkheden voor woningbouw.

Conclusie ten aanzien van het plan

Er is geen belemmering ten aanzien van het aspect ‘geur’.

Bodem onderzoek

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem en de gebruikers ervan. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

➤ **Aanleiding en doel**

Door Rouwmaat is een inventariserend bodemonderzoek genaamd ‘Verkennd bodemonderzoek Broekstraat (ong.) te Gemert, d.d. 4 april 2016, Rapportnummer: MT.16110’ (bijlage) uitgevoerd voor het perceel Broekstraat ong, naast 21.

De conclusie uit het onderzoek is als volgt. De hypothese ‘De gehele locatie is onverdacht’ dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt.

➤ **Doorwerking in het plan**

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen van de toekomstige ontwikkeling.

Cultuurhistorie en archeologie

➤ **Aanleiding en doel**

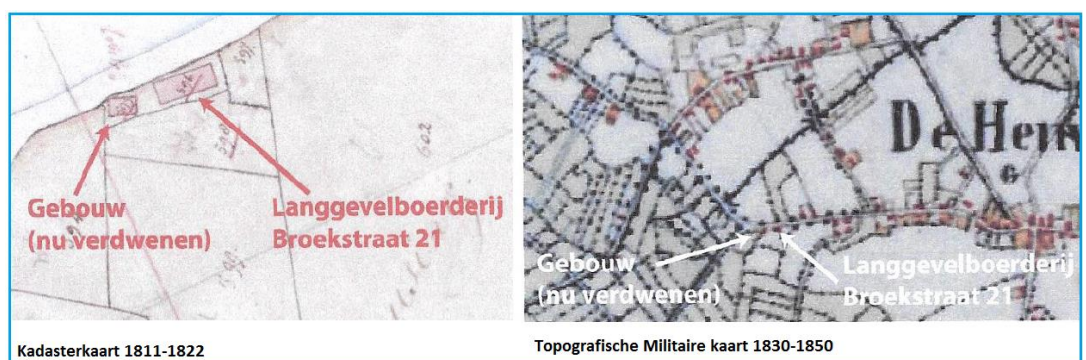
In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. Dat is per 1 januari 2012 wettelijk geregeld via het Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

Bij afwijking van het bestemmingsplan is het daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet-formeel beschermde objecten en structuren.

➤ **Doorwerking in het plan**

Cultuurhistorie

Uit historische kaarten blijkt duidelijk dat er ten westen van Broekstraat 21 in de periode 1811-1870 en later een gebouw heeft gestaan.



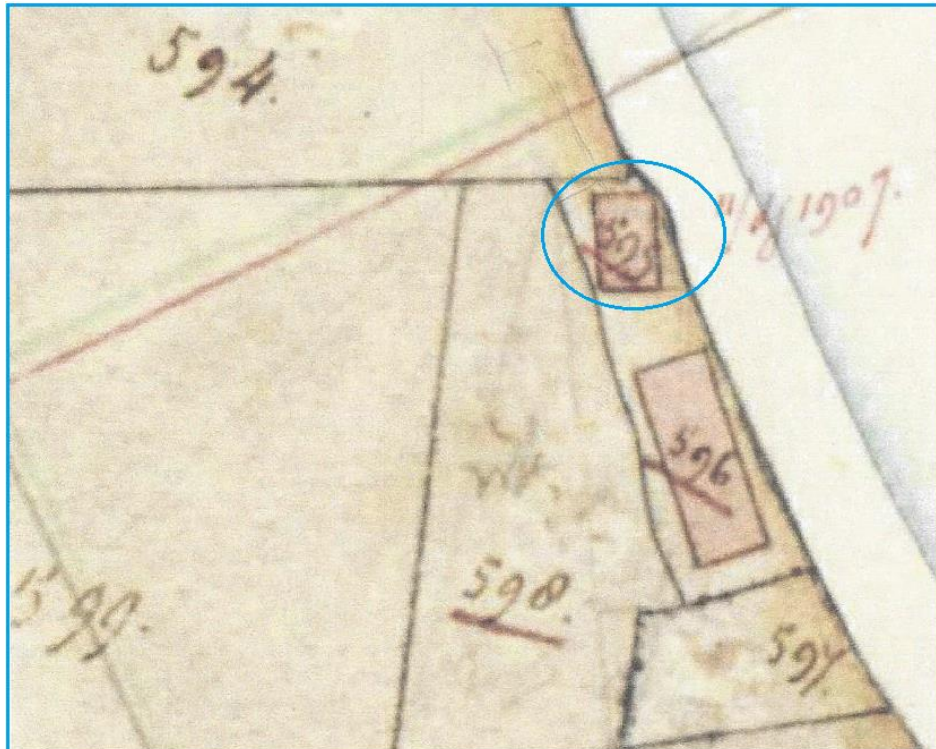
Figuur. Uitsnede Kadasterkaart 1811-1822 en Topografische Militaire kaart 1830-1850



Figuur. Uitsnede Topografische Militaire kaart 1912 en 1926

Er is onderzoek gedaan door Design & Construct naar de vraag of het gebouw op de kaart een schuur of een woning betreft. Daarvoor zijn diverse brondocumenten geraadpleegd.

De eerste geregistreerde vermeldingen zijn terug te vinden in het 'Landboek 1717'. De percelen, naast De Hoeve den 'Stinckert' (Broekstraat 21) worden daarin beschreven.



Uitsnede uit kadastrale kaart 1811-1832 (met nummering).

Voor het perceel H595, de projectlocatie, bestaat het soort der eigendommen uit: Huis; met een inhouds grootte van het perceel van 1 roede.

Het is daarmee onmiskenbaar dat op het perceel een woning heeft gestaan.

Wat verder opvalt op diverse historische kaarten is dat in de periode 1800 tot ca. 1950 het landschap rondom het plangebied kleinschalig was ingericht, met veel beplanting. Het huidige 'open' beeld van het landschap, met zicht richting het beekdal, dateert pas uit de laatste decennia en is niet in overeenstemming met het landschapsbeeld uit de periode 1800-1870.



Figuur. Historische bebouwing en landschap geprojecteerd op luchtfoto, Ordito, 21 november 2014.

Archeologie

In paragraaf Archeologiebeleid Gemert-Bakel (2009) is op de uitsnede uit de gemeentelijke archeologische beleidskaart te zien dat het plangebied is gewaardeerd als een gebied met een middelhoge archeologische verwachting (categorie 5). Aan gebieden van categorie 5 heeft de gemeente de ondergrenzen van 2.500 m² en dieper 40 cm gekoppeld. Indien deze grenzen worden overschreden door de geplande ontwikkeling, wordt het uitvoeren van archeologisch onderzoek verplicht gesteld. Gezien de geplande bodemingrepen van maximaal 500 m² is dat niet het geval.

Mochten er echter tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische sporen en/of materialen worden aangetroffen, dan moet dit conform de Monumentenwet 1988, artikel 53 en verder, gemeld worden bij de gemeente Gemert-Bakel.

Conclusie

In de 19^e eeuw, en eerder, heeft tussen de boerderij (nr. 21), een akkerweg en de samenkomst van de Broekstraat en de Galgeveldseweg een huis gestaan. Historisch gezien is het realiseren van een woning op de projectlocatie verantwoord. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven wordt de woning landschappelijk ingepast.

Nader onderzoek naar archeologie is niet noodzakelijk.

Vormvrij-m.e.r.-beoordeling

➤ **Aanleiding en doel**

Op grond van de Wet milieubeheer dient voor alle plannen en besluiten (projecten), die mogelijk grote gevolgen voor het milieu kunnen hebben, een procedure milieueffectrapportage (m.e.r.) te worden doorlopen.

Dit is bedoeld om bij het opstellen van plannen en projecten de milieugevolgen expliciet af te wegen. Er wordt onderscheid gemaakt tussen m.e.r.-plichtige activiteiten waarvoor een milieueffectrapport dient te worden opgesteld en m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten, waarbij dient te worden afgewogen of er sprake kan zijn van belangrijke negatieve gevolgen voor het milieu.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Nieuw element daarin is de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Ingevolge het gewijzigde artikel 2, vijfde lid, onder b, van het Besluit m.e.r. zijn de drempelwaarden voor m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten indicatief. Het gaat om die activiteiten die wel worden genoemd in kolom 1 van de D-lijst, maar die in omvang blijven onder de drempelwaarden zoals aangegeven in kolom 2 van de D-lijst. Dit betekent dat ook onder de m.e.r.-beoordelingsnorm zoals opgenomen in kolom 2, moet worden gemotiveerd waarom geen m.e.r. noodzakelijk is.

➤ **Doorwerking in het plan**

De realisatie van 1 woning kan niet worden gezien als 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject', zoals genoemd onder nr. 11.2 in kolom 1 van de D-lijst. De daarbij in kolom 2 aangegeven drempels worden ruimschoots onderschreden (2000 woningen of meer). Op basis daarvan geldt geen verplichting tot een m.e.r.-beoordeling.

Conclusie

Voor de ontwikkelingen aan de Broekstraat is geen vormvrije-m.e.r.-beoordeling van toepassing omdat de ontwikkeling niet genoemd worden in de D-lijst onder kolom 1 en dus geen bedreiging vormen voor het milieu.

Flora- en Fauna

➤ **Aanleiding en doel**

In Nederland is een groot aantal gebieden aangewezen als beschermd natuurgebied. Naast het aanwijzen van Natura 2000 gebieden op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn kunnen gebieden ook als beschermd natuurmonument of beschermd landschapsgezicht worden aangewezen. Daarnaast zijn gebieden als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen. De aanwijzing hiervan vind zijn grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijk ordening (Barro).

De Flora- en Faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten.

Op basis van de onderzoeksplicht (Wro) en de plicht tot het vaststellen van een uitvoerbaar plan dient bij het maken van ruimtelijke onderbouwingen beoordeeld te worden of er belemmeringen aanwezig zijn voor verlening van een eventuele ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de activiteiten die het plan mogelijk maakt of veroorzaakt.

➤ **Doorwerking in het plan**

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. In direct omgeving van het plangebied enkele EHS-gebieden. Het plangebied is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden, woonpercelen afgewisseld met verspreid gelegen bebouwing.

Door Kruidbos Ecologie is een quick scan flora- en fauna 'Broekstraat Gemert, Quicksan Flora & Fauna, Rapportnummer 2016-04R02, d.d. 1 april 2016 verricht op de projectlocatie.

Gelet op de ligging en aard van de planvorming vallen negatieve effecten op beschermde natuurgebieden niet te verwachten. Negatieve effecten op beschermde natuur door ontwatering of stikstofemissie en -depositie vallen hier niet te verwachten.

Soortenbescherming

De onderzoekslocatie betreft een onderdeel van een weiland dat deels gelegen is tegen een woonboerderij gesitueerd te midden van agrarisch gebied. Ecologisch gezien is de onderzoekslocatie gelegen langs een verharde weg op een punt waar drie bomenlanen elkaar ontmoeten met in de directe omgeving een rundveehouderij. De nabij gelegen percelen zijn in gebruik als weiland voor gras, veeteelt en als paardenweide.

De bestaande gebouwen die naast de onderzoekslocatie aanwezig zijn zullen blijven bestaan.

Vogels

- Broedvogels (nest jaarrond beschermd, volgens beschermingscategorie 1 t/m 4): Uilensporen niet waargenomen, géén nesten aangetroffen en géén indicatie voor een gebruik als broedlocatie. Mogelijk foerageergebied / onderdeel territoria. Roeken aanwezig.
- Broedvogels (nest in bepaalde gevallen jaarrond beschermd, volgens beschermingscategorie 5): géén indicatie - niet aanwezig.
- Broedvogels (nest niet jaarrond beschermd, bescherming alleen gedurende broedseizoen): mogelijkheden aanwezig. Aangetroffen nest van merel. Tevens kauw en houtduif aanwezig.

Uiteraard zal de locatie door diverse vogels benut worden als foerageergebied. Ten tijde van het bezoek zijn o.a. roeken waargenomen in de groenstrook op het erf van de nabij gelegen veehouderij. Het is aannemelijk dat het plangebied voor onderdeel uitmaakt van het foerageergebied van een nabije roekenkolonie. De (waarschijnlijke) kern van deze kolonie is op ongeveer 2 km afstand gelegen nabij de rotonde Broekkant (oostelijk van Beek en Donk en Aarle Rixel). Het wegvallen van deze foerageermogelijkheid zal vanwege de zeer geringe oppervlakte van het plangebied géén significante effecten hebben op deze soort.

Indien het plangebied onderdeel is van kerk- en /of steenuil zal het wegvallen van dit habitat mogelijk enige negatieve effecten hebben op het voedselaanbod ter plekke. Dit kan echter door enkele specifieke aanpassingen worden gecompenseerd en zelfs worden verbeterd. Evenals mogelijke nestgelegenheid voor deze en andere vogelsoorten.

Vleermuizen

Gelet op de ligging van het onderzoeksgebied aan bomenlanen is het niet ondenkbaar dat er een vliegroute van vleermuizen langs het plangebied loopt. Indien in het verlichtingsplan van het perceel rekening wordt gehouden met een mogelijk gebruik van deze bomenlanen door vleermuizen dan zal dit naar verwachting niet leiden tot een significante verstoring van eventuele vliegroutes.

Overige Zoogdieren

Er zijn géén sporen van zoogdieren aangetroffen. Waarschijnlijk zullen er wel verschillende muizensoorten op en rondom het onderzoeksgebied bevinden. Door een muisvriendelijke inrichting, bijvoorbeeld aan de randen van de nieuwe perceelindeling, zullen verschillende muizensoorten gefaciliteerd kunnen worden. Hiermee kan een eventuele facilitering van uilen versterkt worden.

Reptielen, Amfibieën en Vissen

Gezien de inrichting en ligging van het onderzoeksgebied zijn er geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van reptielen. Gelet op de status van de sloot die direct grenst aan de onderzoeksgebied worden vissen en amfibieën niet verwacht. Dit wordt in het bijzonder veroorzaakt door uitspoeling van op het weiland ingebrachte meststoffen.

Libellen en dagvlinders

Gezien de inrichting en ligging van het onderzoeksgebied zijn er geen aanwijzingen gevonden die wijzen op een reproductielocatie van beschermde libellen en dagvlinders.



Figuur. Projectlocatie

Vaatplanten

Tijdens het bezoek zijn géén beschermde plantensoorten aangetroffen. Gelet op de aard en ligging van het onderzoeksgebied worden individuen die een onderdeel vormen van een natuurlijke populatie hier niet verwacht.

Conclusies en aanbevelingen

Waarnemingen en te verwachten soorten

Er is géén beschermde flora waargenomen en valt niet te verwachten. Voor wat betreft het voorkomen van beschermde fauna kan gesteld worden dat deze mogelijk gebruik maakt van het plangebied.

Mogelijk dat beschermde soorten zoals kerk- en steenuil in de directe omgeving voorkomen. Dit dient nader bepaald te worden om zo eventueel noodzakelijke maatregelen (in het bijzonder foerageer mogelijkheden, mogelijk tevens nestgelegenheden) te verdisconteren in de beoogde nieuwe situatie.

Maatregelen ter voorkoming van overtreding van de Flora- en Faunawet

Gelet op het feit dat alle broedende inheemse vogels en hun nesten wettelijk beschermd zijn is het van belang tijdens de broedperiode geen werkzaamheden uit te voeren (ook niet in de vestigingsfase) die leiden tot verstoring van het broedgedrag van betreffende vogelsoort(en). Voor het verwijderen van gebouwen en vegetatie geldt dat een overtreding is te voorkomen door ofwel de (i) werkzaamheden buiten het broedseizoen (grootweg half maart tot en met augustus) uit te voeren dan wel (ii) voor het broedseizoen de gelegenheid tot nestelen (vegetatie en gebouwen) te verwijderen.

Voor wat betreft bouwwerkzaamheden is het zinvol om nachtelijke verlichting te beperken tot een minimum en te focussen op het doel. Uitstraling van het licht dient derhalve voorkomen te worden. In het bijzonder dient rekening gehouden te worden met een mogelijk gebruik van de bomenlanen als vliegroute door vleermuizen. Tevens dient rekening gehouden te worden met een mogelijk gebruik als foerageergebied door uilen.

Algemene zorgplicht:

Tijdens bouwwerkzaamheden aanwezige dieren dienen gelegenheid te krijgen om veilig weg te komen. Indien dieren niet zelfstandig het werkterrein kunnen verlaten dienen deze zorgvuldig te worden verplaatst naar een geschikte locatie buiten de ingreep.

Gebiedsbescherming:

Het onderzoeks - c.q. plangebied is op korte afstand gelegen van beschermd natuurgebied. Er worden géén directe negatieve effecten op de delen van het Nationale Natuurnetwerk (EHS) en/of Natura 2000 verwacht ten gevolge van ontwatering of stikstofdepositie.

Conclusie

Er is aanleiding om inzichtelijk te krijgen of er ter plekke sprake is van uilenterritoria. Dit kan door een bezoek aan de naastgelegen rundveehouderij alsmede door het opvragen van lokale nest – en broedgegevens van deze soorten. Voorts is er géén aanleiding tot nader onderzoek.

Bedrijven- en milieuzonering

➤ **Aanleiding en doel**

Bij de opstelling van een ruimtelijke onderbouwing dienen ook de gevolgen voor het woon- en leefklimaat te worden meegenomen in het kader van de belangenafweging. Er dient te worden beoordeeld of, uitgaande van de maximale mogelijkheden van het plan, geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten.

Daarnaast is het van belang om te beoordelen of de nieuwe ontwikkeling geen belemmering met zich meebrengt voor gevestigde bedrijven in de omgeving.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn in 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG (uitgave 2009) aanbevolen afstanden aangegeven ten aanzien van diverse milieuaspecten in nieuwe situaties. De afstanden worden gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning of een andere gevoelige functie; waaronder verblijfsenheden. Hieronder is het plan beoordeeld aan de hand van de VNG-brochure 'Bedrijven- en milieuzonering'.

➤ **Doorwerking in het plan**

Rondom het plangebied is de volgende milieubelastende activiteit aanwezig:

Broekstraat 25 - melkveehouderij gevestigd (groene stip).

Hieronder zijn, ter indicatie, de indicatieve afstandsnormen van bedrijfspceelsgrenzen tot aan een bouwvlak voor een nieuwe woning opgenomen.

nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS						CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID		GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW							
0	Fokken en houden van overige graasdieren:	50	30	30 C		0	30	2
0	paardenfokkerijen							
1	overige graasdieren	50	30	30 C		0	30	2

De grootste afstand bedraagt 50 m op het aspect geur. Omdat de wooneenheid op tenminste 50 m van het bouwvlak van het in de buurt gelegen melkveehouderijbedrijf is gesitueerd voldoet het plan op dit aspect.

Conclusie

De realisatie van de woning vormt geen belemmering voor het bestaande in de buurt van plangebied gevestigde melkveehouderijbedrijf. Omgekeerd kan hiermee op de projectlocatie een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Voor het overige zijn er geen milieubelastende activiteiten in de omgeving van het plangebied actief, waarvan de milieuzone reikt tot in het plangebied.

Conclusie

De realisatie van het plan vormt geen belemmering voor de in de omgeving gelegen gevestigde bedrijven. Ook kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de projectlocatie.

Verkeer en parkeren

➤ **Aanleiding en doel**

Een goede verkeersafwikkeling en parkeervoorziening is van belang in het van een 'goede ruimtelijke ordening'.

➤ ***Doorwerking in het plan***

Het pand is goed ontsloten via de Broekstraat. Deze wegen zijn zodanig ingericht dat ze de geringe hoeveelheid extra verkeersbewegingen als gevolg van de voorgestane ontwikkeling eenvoudig kunnen verwerken.

Als vuistregel kan voor de bouw van een vrijstaande woning de realisatie van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden aangehouden.

In het ontwerp voor de nieuwe woning is rekening gehouden met het parkeren van 2 auto's op eigen terrein. Hiermee wordt voldaan aan de minimumnorm. Er kan dan ook vanuit worden gegaan dat er geen parkeerproblemen te verwachten zijn.

Voor de nieuwe woning zal een inritvergunning worden aangevraagd. Er zijn geen problemen te verwachten m.b.t. verkeersveiligheid ten aanzien van de nieuwe in- en uitrit. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande inrit van het huidige weiland. Er is in de woning inpandig ruimte voor 2 auto's.

Conclusie

Het plan voldoet op de aspecten 'parkeren' en 'verkeer'

Kabels en leidingen

➤ ***Aanleiding en doel***

Kabels en leidingen kunnen een belemmering vormen ten aanzien van de uitvoerbaarheid van een plan.

➤ ***Doorwerking in het plan***

Binnen het plangebied of in de nabijheid ervan zijn geen kabels of leidingen aanwezig die een belemmering (kunnen) vormen voor de voorgestane ontwikkeling van het plangebied.

5 Uitvoerbaarheid

Economische uitvoerbaarheid

De realisatie van de woning wordt volledig gerealiseerd voor rekening en risico van initiatiefnemer. Op basis van het programma is er een sluitende begroting op basis waarvan het plan uitvoerbaar is. De gemeentelijke kosten zijn gedekt uit de te heffen leges. Er is een realisatieovereenkomst getekend in verband met de aanschaf van een ruimte-voor-ruimte-titel. Het kostenverhaal is daarmee verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid is gelet op het bovenstaande verzekerd.

Nut en noodzaak

Het realiseren van een nieuwe vrijstaande woning buiten de bebouwde kom voorziet in een behoefte. Beleidsmatig past de voorgestane ontwikkeling binnen het vigerende beleid. Planologisch gezien zijn er geen belemmeringen voor de voorgestane functietoevoeging.

Samenvattend kan geconcludeerd worden dat het initiatief inpasbaar is op de locatie, binnen het bestaande beleid en de relevante planologische randvoorwaarden. De voorgestane ontwikkeling voorziet in een deugdelijke oplossing voor een actueel huisvestingsvraagstuk.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onderhavig plan wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied. Dit plan en bijbehorende onderzoeken zullen gedurende zes weken voor een ieder ter visie worden gelegd. In deze periode kunnen zienswijzen tegen het plan worden ingediend.

Colofon

Projectgegevens

Project Broekstraat 21 Gemert
Projectnummer 16RUOB-GEMBRK
Revisie 01
Datum april 2016

Opdrachtgever

Dhr. G. van Helvoort

Arom

Oud Brandevoort 12
5706 NE Helmond
mr. Q.W.J. de Ruijter

Bijlage

Inventarisatielijst bijlagen

BIJLAGEN Ruimtelijke Onderbouwing

1. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Broekstraat ong. te Gemert, project 15155, NIPA B.V., datum 29 maart 2016
2. Verkennend bodemonderzoek Broekstraat (ong.) te Gemert, d.d. 4 april 2016, Rouwmaat, Rapportnummer: MT.16110
3. Digitale watertoets
4. Quicksan Flora & Fauna 'Broekstraat Gemert', Kruidbos Ecologie, Rapportnummer 2016-04R02, d.d. 1 april 2016.