

## Ruimtelijke onderbouwing

Bakelsebrug 6, Bakel

**Plangebied**  
Bakelsebrug 6, Bakel

**Omschrijving project**  
Splitsing langgevelboerderij

**Datum en versie rapportage:**  
14 november 2018, versie 3

**Projectnummer:**  
DN82.R001

**Opgesteld door**

Agron Advies  
Koppelstraat 95  
5741 GB Beek en Donk  
Tel: 0492-347761  
Fax: 0492-347754  
Email: [info@agronadvies.nl](mailto:info@agronadvies.nl)

**Projectleider**

Donkers Bouwkundig Tekenburo Relou  
Den Heikop 6  
5424 SW Elsendorp  
Tel: 0492-352093  
Fax: 0492-359071  
Email: [info@donkers-relou.nl](mailto:info@donkers-relou.nl)

# Inhoud

---

|           |                                                         |           |
|-----------|---------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                        | <b>1</b>  |
| 1.1       | Algemeen                                                | 1         |
| 1.2       | Ligging en begrenzing plangebied                        | 1         |
| <b>2.</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                 | <b>3</b>  |
| 2.1       | Bestaande situatie                                      | 3         |
| 2.2       | Gewenste situatie                                       | 3         |
| <b>3.</b> | <b>Beleid</b>                                           | <b>5</b>  |
| 3.1       | Rijksbeleid                                             | 5         |
| 3.1.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)          | 5         |
| 3.1.2     | Ladder voor duurzame verstedelijking                    | 5         |
| 3.2       | Provinciaal beleid                                      | 5         |
| 3.2.1     | Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant       | 5         |
| 3.2.2     | Verordening ruimte Noord-Brabant                        | 7         |
| 3.3       | Gemeentelijk beleid                                     | 10        |
| 3.3.1     | Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020                  | 10        |
| 3.3.2     | Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'        | 10        |
| <b>4.</b> | <b>Ruimtelijke aspecten</b>                             | <b>13</b> |
| 4.1       | Natuur                                                  | 13        |
| 4.1.1     | Gebiedsbescherming                                      | 13        |
| 4.1.2     | Soortenbescherming                                      | 14        |
| 4.2       | Landschappelijke waarden                                | 15        |
| 4.3       | Cultuurhistorie en archeologie                          | 17        |
| 4.3.1     | Cultuurhistorische en aardkundige waarden               | 17        |
| 4.3.2     | Archeologische waarden                                  | 21        |
| 4.4       | Ontsluiting en parkeren                                 | 22        |
| 4.4.1     | Ontsluiting                                             | 22        |
| 4.4.2     | Parkeren                                                | 23        |
| <b>5.</b> | <b>Milieuaspecten</b>                                   | <b>24</b> |
| 5.1       | Bodem                                                   | 24        |
| 5.2       | Water                                                   | 24        |
| 5.3       | Geluid                                                  | 25        |
| 5.3.1     | Wegverkeerslawai                                        | 25        |
| 5.3.2     | Industrielawaai                                         | 26        |
| 5.4       | Luchtkwaliteit                                          | 26        |
| 5.5       | Geurhinder                                              | 28        |
| 5.5.1     | Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting) | 29        |
| 5.5.2     | Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting) | 30        |
| 5.6       | Bedrijven en milieuzonering                             | 31        |
| 5.7       | Externe veiligheid                                      | 32        |
| <b>6.</b> | <b>Waterparagraaf</b>                                   | <b>34</b> |
| 6.1       | Watertoets                                              | 34        |
| 6.2       | Beleid                                                  | 34        |
| 6.3       | Oppervlaktewater                                        | 36        |
| 6.4       | Grondwater                                              | 36        |
| 6.5       | Afvoer hemelwater                                       | 37        |

|           |                                  |           |
|-----------|----------------------------------|-----------|
| <b>7.</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>           | <b>38</b> |
| 7.1       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid | 38        |
| 7.2       | Economische uitvoerbaarheid      | 38        |
| <b>8.</b> | <b>Juridische verantwoording</b> | <b>40</b> |
| 8.1       | Algemene opzet                   | 40        |
| 8.2       | Toelichting op de verbeelding    | 40        |
| 8.3       | Toelichting op de regels         | 40        |

## **Bijlagen**

- Situatietekening beoogde situatie
- Landschappelijk inpassingsplan
- Rapportage akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Invoergegevens en resultaten berekening V-Stacks Gebied
- Verslag zorgvuldige dialoog

# 1. Inleiding

---

## 1.1 Algemeen

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Bakelsebrug 6 te Bakel (hierna: het plangebied) te splitsen in een tweetal wooneenheden.

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Het perceel is bestemd als 'Wonen'. Verder is de boerderij aangeduid als 'beeldbepalend pand' en opgenomen in de monumentenlijst buitengebied die onderdeel uitmaakt van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

In de regels van het bestemmingsplan (artikel 17.8.2) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die boerderijsplitsing mogelijk is mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Een van de voorwaarden is dat splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in meerdere functies is toegestaan, indien deze is gericht op het behoud en herstel van deze cultuurhistorische waarden.

De ontwikkeling wordt opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Onderhavige rapportage vormt de ruimtelijke onderbouwing om het voornemen mogelijk te maken.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen binnen de grenzen van de gemeente Gemert-Bakel, op een afstand van circa 1,2 kilometer ten zuidwesten van de kern Bakel en circa 760 meter van de Helmondse wijk Dierdonk.

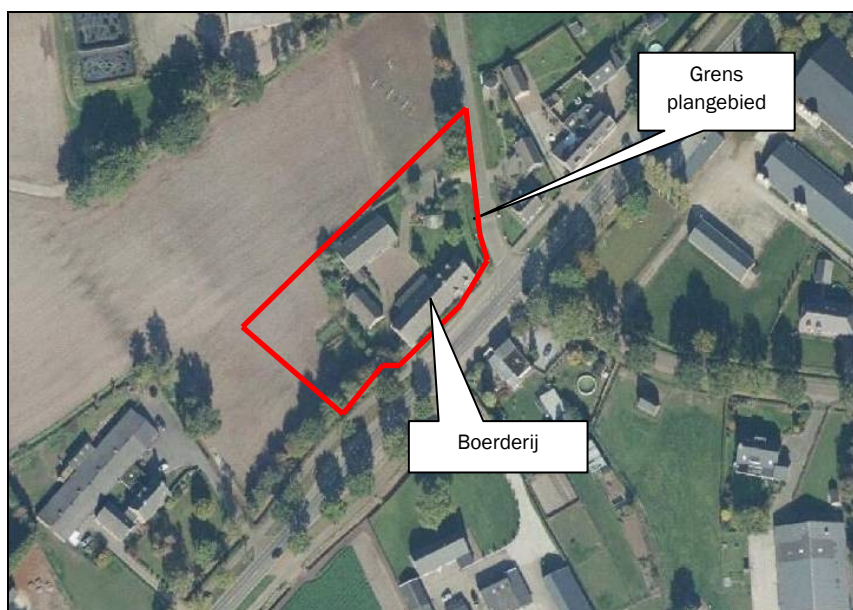
Dit perceel staat kadastraal bekend als gemeente Bakel en Milheeze, sectie K, nummer 1505 en 1506 (beide gedeeltelijk).

Het plangebied is gelegen binnen het gehucht Muizenhol/Bakelsebrug. De directe omgeving van het plangebied heeft een agrarisch karakter en wordt gekenmerkt door verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen.

De volgende figuren tonen de ligging en de begrenzing van het plangebied.



Figuur 1: Topografische kaart omgeving plangebied



Figuur 2: Luchtfoto plangebied



## 2. Planbeschrijving

---

### 2.1 Bestaande situatie

Op de locatie Bakelsebrug 6 te Bakel bevindt zich een langgevelboerderij. Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018). Het perceel is bestemd als 'Wonen'. Verder is de boerderij aangeduid als 'beeldbepalend pand' en opgenomen in de monumentenlijst buitengebied die onderdeel uitmaakt van de toelichting behorende bij het bestemmingsplan.

De volgende figuren geven een impressie van de bestaande situatie.



*Figuur 3: Bestaande situatie*



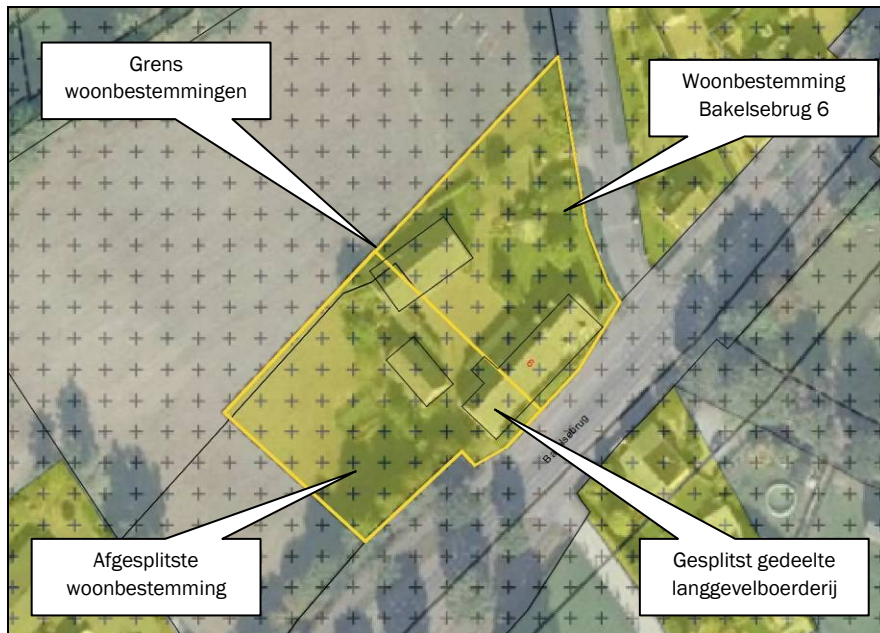
*Figuur 4: Foto bestaande boerderij*

In totaal is bij de boerderij een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig

### 2.2 Gewenste situatie

De initiatiefnemer is voornemens de langgevelboerderij Bakelsebrug 6 te Bakel te splitsen in een tweetal wooneenheden. Er wordt geen nieuwbouw opgericht.

De volgende figuur toont de opsplitsing van de langgevelboerderij en de bestaande woonbestemming in een tweetal woonbestemmingen. De totale oppervlakte van de woonbestemming blijft ongewijzigd ten opzichte van de bestaande situatie.



Figuur 5: Beoogde situatie

De volgende figuur toont een impressie van de verbouw van het gesplitste woongedeelte (zie ook situatietekening in de bijlage).



Figuur 6: Impressie beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het meest noordelijke (bestaande) bijgebouw gesplitst. Het oostelijke gedeelte hiervan (150 m<sup>2</sup>) maakt onderdeel uit van het rechtergedeelte van de woonboerderij. Het westelijke gedeelte van dit bijgebouw (70 m<sup>2</sup>) en het vrijstaande bijgebouw horen bij het afgesplitste linkergedeelte van de boerderij (150 m<sup>2</sup> in totaal).

De inhoud van de woonboerderij bedraagt in totaal circa 2.110 m<sup>3</sup>, waarvan het linkergedeelte met aanbouw circa 736 m<sup>3</sup> en het rechtergedeelte circa 1.375 m<sup>3</sup> beslaat.

De ontwikkeling wordt opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied.



## 3. Beleid

---

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Deze visie vervangt een aantal nationale nota's, waaronder de Nota Ruimte.

In de SVIR schetst het kabinet hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Het ruimtelijke beleid en mobiliteitsbeleid wordt meer aan provincies en gemeenten overgelaten. Hieronder valt bijvoorbeeld het landschapsbeleid, verstedelijking en het behoud van groene ruimte. De Rijksoverheid richt zich op nationale belangen, zoals een goed vestigingsklimaat, een degelijk wegennet en waterveiligheid.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- De concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken (door het creëren van een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat);
- De bereikbaarheid verbeteren;
- Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Onderhavige ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard en omvang. De SVIR bevat geen specifieke regels voor de ontwikkeling.

#### 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking (art.3.1.6. lid 2 Besluit ruimtelijke ordening) is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal wordt benut. De ladder moet verplicht worden toegepast bij ruimtelijke besluiten die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) mogelijk maken.

Sinds 1 juli 2017 is de gewijzigde Ladder van toepassing (besluit tot wijziging Bro). Een van de wijzigingen betreft een vereenvoudiging door het loslaten van de afzonderlijke 'treden' en het vervangen van het begrip 'actuele regionale behoefte' door 'behoefte'. Zowel voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen binnen als buiten bestaand stedelijk gebied moet de behoefte worden beschreven. Uitgangspunt voor de wijziging is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel in bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd.

Onderhavige ontwikkeling wordt niet gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder. Een verdere toetsing aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

### 3.2 Provinciaal beleid

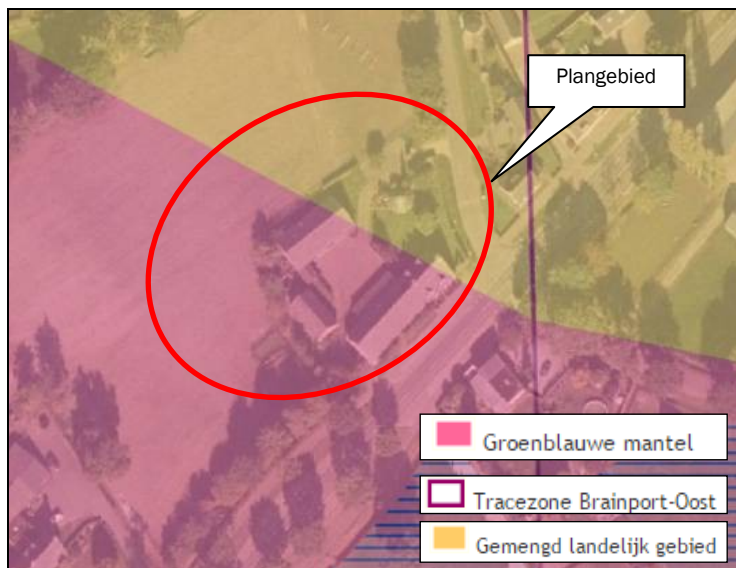
#### 3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de 'Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014' vastgesteld. Dit betreft een herziening van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010. De structuurvisie is op 19 maart 2014 (tegelijkertijd met de Verordening ruimte 2014) in werking getreden en geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant.

In deze structuurvisie zijn de samenhang weergegeven tussen milieu, verkeer, vervoer en water. Daarnaast houdt de structuurvisie rekening met het provinciale economisch, sociaal-cultureel en ecologisch beleid.

De provincie kiest in de Structuurvisie ruimtelijke ordening voor een vitaal en mooi landelijk gebied in Brabant. Deze inzet is uitgewerkt in twee robuuste structuren; de structuur 'landelijk gebied' en de 'groenblauwe structuur'.

Het plangebied is gelegen binnen de zones 'gemengd landelijk gebied', 'groenblauwe mantel' en de zone 'Tracézone Brainport Oost' (zie volgende figuur).



Figuur 7: Uitsnede kaart 'Structurenkaart' Structuurvisie (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de zone 'gemengd landelijk gebied' is de ontwikkeling van de landbouw samen met ontwikkeling van natuur, landschap, recreatie, wonen, werken en zorg voor de plattelandseconomie van belang en biedt de provincie ruimte voor menging van deze functies. De provincie wil dat de verschillende functies zich daar in evenwicht met elkaar ontwikkelen. In de gebieden rondom de steden en dorpen is meer ruimte voor ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen.

Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Verder is het plangebied gelegen in de zone 'Tracézone Brainport Oost'. Het betreft een provinciale gebiedsontwikkeling die te maken heeft met de ontwikkeling van een kennis- en innovatieregio (Brainport met high tech, life sciences & medische technologie, energy, food & nutrition). De Tracézone heeft betrekking op de N279 die een rol kan spelen in de ontwikkeling van deze regio.

In het gemengd landelijk gebied en groenblauwe mantel is naast agrarische ruimtelijke ontwikkelingen ook ruimte voor niet-agrarische activiteiten, waaronder de functie wonen in het buitengebied. Onderhavig initiatief ziet op de splitsing van de langgevelboerderij Bakelsebrug 6; deze ontwikkeling past binnen de visie van de provincie Noord-Brabant.

### 3.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

Op 7 februari 2014 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant de Verordening ruimte 2014 vastgesteld die op 19 maart 2014 in werking is getreden. Vervolgens hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant in hun vergadering van 10 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 opnieuw vastgesteld. Deze is op 15 juli 2015 in werking getreden.

Alle wijzigingen die sindsdien hebben plaatsgevonden zijn vastgelegd in de geconsolideerde versie van de Verordening ruimte Noord-Brabant op 1 januari 2018.

De verordening is een uitwerking van de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening en bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn ruimtelijke kwaliteit, stedelijke ontwikkelingen, natuurgebieden en andere gebieden met waarden, agrarische ontwikkelingen en overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied' en binnen de aanduiding 'stalderingsgebied' (zie volgende figuur).



Figuur 8: Uitsnede kaart 'Integrale plankaart' Verordening ruimte Noord-Brabant

Tot het 'gemengd landelijk gebied' behoort het gebied buiten bestaand stedelijk gebied met uitzondering van Natuur Netwerk Brabant, ecologische verbindingzone, primaire waterkeringen, rivierbed en groenblauwe mantel. De provincie geeft binnen deze gebieden ruimte aan de gemeenten om zelf aan te geven welke ontwikkelmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarische gebruik prevaleert.

De aanduiding 'stalderingsgebied' is gerelateerd aan de veehouderij. Aangezien het bedrijf binnen het plangebied geen veehouderij betreft, zijn de bijbehorende regels niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Tevens is het plangebied gelegen binnen de besluitvlakken algemene en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en voor mestbewerking en de algemene regels voor bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Echter, de ontwikkeling ziet niet op een veehouderij en mestbewerking. Deze regels zijn dan ook niet van toepassing.

De volgende regels zijn van toepassing op de ontwikkeling:

- Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap;
- Artikel 7.1 Beschrijving gemengd landelijk gebied;
- Artikel 7.7 Wonen.

Per artikel wordt in cursief aangegeven of het initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld.

### **Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit**

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering, bescherming of ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. In artikel 3.1 zijn regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit opgenomen.

*Bij de ontwikkeling wordt gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. Er vindt geen uitbreiding plaats van het bestaande ruimtebeslag. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast door middel van groen rondom de boerderij. Door deze inpassing wordt een bijdrage geleverd aan een kwaliteitsverbetering van het landschap.*

*De ontsluiting van het plangebied blijft gehandhaafd op de huidige wijze.*

*Ten aanzien van de gevolgen van de beoogde ontwikkeling op de omgeving wordt in het plan rekening gehouden met bodemkwaliteit, waterhuishouding, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden en overige aspecten om te voldoen aan een goede ruimtelijke ordening (zie hoofdstuk 4 en 5).*

*Gelet op bovenstaande is er dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.*

### **Regels voor kwaliteitsverbetering van het landschap**

In artikel 3.2 van de Verordening ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan, maar waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen toch medewerking kan worden verleend. De verplichting om de kwaliteit te verbeteren komt bovenop de 'basis'-verplichting om te zorgen voor de (handhaving) van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

*De gemeente Gemert-Bakel heeft een 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap Gemert-Bakel' opgesteld (geactualiseerd op 20 februari 2018). Dit beleid vormt een vertaling van het regionale afsprakenkader (10 januari 2013) waarin het toepassingsbereik van kwaliteitsverbetering, de hoogte van de basisinspanning en aanvullende kwaliteitsverbetering zijn vastgelegd.*

*Ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierin in twee categorieën ingedeeld, beoordeeld op impact op de omgeving en het landschap. Onderhavige ontwikkeling, een boerderijsplitsing, betreft een categorie 2-ontwikkeling ('Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd').*

*Dit betekent dat een basisinspanning is vereist bestaande uit een landschappelijke inpassing met een omvang van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak waarbij de landschappelijke inpassing dient te voldoen aan het beeldkwaliteitsplan. Daarnaast is een aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit houdt in dat 20% van de waardevermeerdering van de gronden dient te worden geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap.*

*In het geval de woonbestemming wordt vergroot, dient conform de handreiking van de gemeente op basis van de waardevermeerdering van de gronden een investering te worden berekend. In het vigerend*

*bestemmingsplan is sprake van één (woon)bestemmingsvlak; dit blijft ongewijzigd voor onderhavige ontwikkeling. Er is geen sprake van een vergroting van de woonbestemming; hierin worden slechts twee wooneenheden mogelijk gemaakt middels een aanduiding. Daarmee is er geen sprake van een waardevermeerdering. Derhalve is naast een landschappelijk inpassingsplan geen verdere investering in kwaliteitsverbetering van het landschap noodzakelijk.*

*Echter, door de verbouwing van de langgevelboerderij, waarbij de uitgangspunten in de bijlage bij de regels in acht worden genomen (zie ook paragraaf 4.3.1), wordt ingezet op het behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van de boerderij, waarmee een kwaliteitsslag plaatsvindt. Er blijft een belangrijk object voor de omgeving en het buitengebied van Gemert-Bakel behouden.*

#### Juridische en feitelijke verankering

*De kwaliteitsverbetering van het landschap wordt juridisch verankerd in de regels van het bestemmingsplan middels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die de uitvoering en instandhouding van de beplanting borgt. Daarmee is ook de feitelijke waarborging van de kwaliteitsverbetering van het landschap verzekerd.*

#### **Beschrijving gemengd landelijk gebied**

In artikel 7.1 van de Verordening ruimte zijn algemene regels opgenomen waaraan ruimtelijke ontwikkelingen gelegen in het gemengd landelijk gebied dienen te voldoen, ter bescherming van deze gebieden.

Een ruimtelijke ontwikkeling dient een bijdrage te leveren aan een gemengde plattelandseconomie en/of een in hoofdzaak agrarische economie met het toepassen van daarbij passende bestemmingen. De ontwikkeling dient een uitwerking te zijn van het te voeren beleid voor dat gebied, dient bij te dragen aan de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1) en mag geen afbreuk doen aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

*De ontwikkeling draagt bij aan de menging van functies en vormt een passende bestemming in het gemengd landelijk gebied. De ontwikkeling draagt bij aan een leefbaar gemengd landelijk gebied en aan de lokale economie.*

*De beleidsuitgangspunten voor de omgeving van het plangebied zijn verder uitgewerkt in het onderdeel ruimtelijke kwaliteit. Het voornemen past binnen de doelen behorende bij het landelijk gebied.*

#### **Wonen**

De Verordening ruimte bevat regels voor de functie wonen binnen gemengd landelijk gebied. In beginsel mogen geen woningen aan het buitengebied worden toegevoegd. Er wordt echter een aantal uitzonderingen gemaakt, onder andere ten aanzien van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Op basis van artikel 7.7 lid 3 b van de Verordening wordt vestiging van woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mogelijk gemaakt (waaronder karakteristieke boerderijen), indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Voorwaarde hierbij is dat met deze vestiging het belang van het behoud of herstel van deze waardevolle bebouwing gediend is. Omdat het hier gaat om een kwaliteitsverbeterende ingreep, kunnen de kosten van dit behoud of herstel onderdeel uitmaken van de regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2). Splitsing van een perceel in meerdere bestemmingen betekent feitelijk nieuwvestiging. De regel bepaalt dat dit expliciet mogelijk is.

Het bestemmingsplan moet inzicht verschaffen in de cultuurhistorische waarde van de bebouwing, bijvoorbeeld aan de hand van een gemeentelijke erfgoedkaart of de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

*De langgevelboerderij Bakelsebrug betreft een historische boerderij die door gemeente op de gemeentelijke monumentenlijst is geplaatst onder de categorie 'beeldbepalende panden'.*

*De splitsing van de boerderij is gericht op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand en het belang voor de omgeving.*



## Conclusie

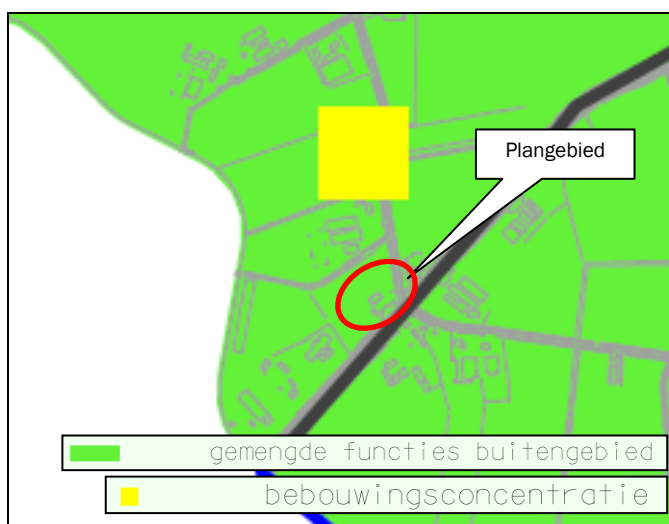
Onderhavige ontwikkeling past binnen de beleidsregels van de Verordening ruimte die van toepassing zijn op onderhavige locatie.

## 3.3 Gemeentelijk beleid

### 3.3.1 Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

De Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020 is in juni 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De belangrijkste aanleiding voor het opstellen van de structuurvisie is de wijziging van de Wet ruimtelijke ordening in 2008. De structuurvisie is een instrument dat door het gemeentebestuur wordt gehanteerd om veranderingen in de juiste richting te sturen. De visie dient als beoordelingskader voor wensen en ontwikkelingen die spelen in de gemeente Gemert-Bakel op het gebied van wonen, werken, landbouw, recreëren, welzijn en natuur.

Het plangebied is gelegen in de zone 'gemengde functies buitengebied' en een bebouwingsconcentratie (zie volgende figuur).



Figuur 9: Uitsnede kaart Structuurvisie+ Gemert-Bakel 2010-2020

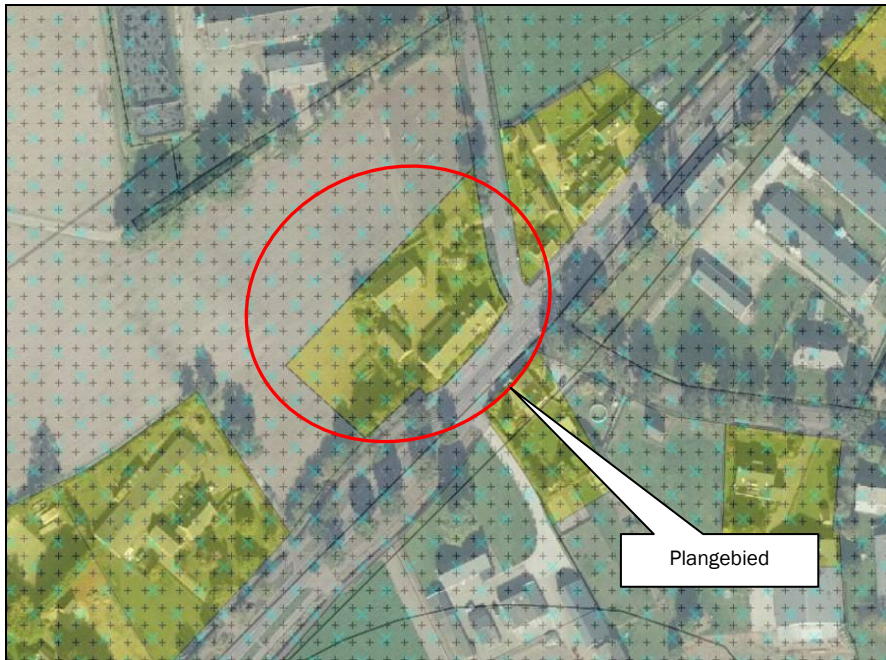
Met de splitsing van de langgevelboerderij wordt een woonfunctie aan het buitengebied toegevoegd. Aangezien volgens de Structuurvisie in deze zone een menging van functies mogelijk is, is er ook ruimte voor de functie 'wonen'. Daarmee past de ontwikkeling in beleid voor het buitengebied van de gemeente Gemert-Bakel.

### 3.3.2 Bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Op de locatie is het bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017' van de gemeente Gemert-Bakel van toepassing (vastgesteld op 5 juli 2018).

Het plangebied heeft de enkelbestemming 'Wonen' (zie volgende figuur).





Figuur 10: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Gemert-Bakel Buitengebied 2017'

Daarnaast is de locatie gelegen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' en is de locatie aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand.'

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen (artikel 17.8.2) binnen de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de splitsing van een boerderij, onder voorwaarden. Hoewel de ontwikkeling wordt opgenomen in de partiële herziening van het bestemmingsplan buitengebied, wordt volledigheidshalve toch aan de wijzigingsvoorwaarden getoetst.

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Wonen' onder de volgende voorwaarden wijzigen in de bestemming 'Wonen' met de maatvoering voor twee wooneenheden ('maximum aantal wooneenheden: 2') om de boerderij te splitsen tot twee woningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen bebouwing betreft cultuurhistorische bebouwing, zoals aangetoond middels een cultuurhistorische waardenstelling;  
*Een cultuurhistorische waardenstelling wordt, indien noodzakelijk, opgesteld.*
- b. de splitsing moet redelijkerwijs noodzakelijk zijn om het cultuurhistorisch waardevolle pand in stand te houden;  
*De langgevelboerderij wordt gesplitst met het oog op behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden.*
- c. de inhoud van het te splitsen pand mag niet worden vergroot;  
*Aan de inhoud van het pand vinden geen wijzigingen plaats.*
- d. ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven mogen niet worden belemmerd;  
*De splitsing veroorzaakt geen belemmeringen voor omliggende agrarische bedrijven; andere woningen zijn dicht bij omliggende veehouderijbedrijven gelegen.*
- e. het uitgangspunt is de samenhang tussen monumentale en/of beeldbepalende bebouwing en het slopen van de overtollige bebouwing die geen monumentaal en/of beeldbepalend karakter heeft;
- f. overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarbij dient gemotiveerd te worden hoeveel oppervlakte bijbehorende bouwwerken maximaal noodzakelijk is voor de beoogde ontwikkeling. Middels een maatvoeringsaanduiding op de verbeelding wordt deze oppervlakte bijbehorende bouwwerken vastgelegd;  
*Er is geen sprake van overtollige bebouwing. In totaal is bij de huidige boerderij circa 300 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig. De kavels worden dusdanig gesplitst dat bij beide woningen*

*in de beoogde situatie 150 m<sup>2</sup> aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is (conform de standaardregels van het bestemmingsplan buitengebied).*

*Een maatvoeringsaanduiding is niet noodzakelijk, aangezien deze standaardoppervlakte van 150 m<sup>2</sup> niet te boven wordt gegaan.*

- g. de ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de uitgangspunten van de gemeentelijke Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap;  
*In onderhavig plan wordt de kwaliteitsverbetering gezocht in de investering in behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Daarnaast wordt het plangebied landschappelijk ingepast volgens de regels uit de gemeentelijke Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.*
- h. ter plaatse van het te splitsen pand wordt de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' opgenomen;  
*De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' wordt in het bestemmingsplan (regels en verbeelding) opgenomen.*
- i. daar waar het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt verkleind, wordt de bestemming 'Agrarisch' opgenomen.  
*Het bestemmingsvlak 'Wonen' blijft qua oppervlakte ongewijzigd.*

De ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden uit de wijzigingsbevoegdheid.

## 4. Ruimtelijke aspecten

---

### 4.1 Natuur

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

De bescherming van de Nederlandse natuur op nationaal niveau is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet voorziet in vereenvoudigde regels ter bescherming van de natuur, in decentralisatie van bevoegdheden naar provincies en in een goede aansluiting op het omgevingsrecht.

De wet regelt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen.

Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust worden gelaten.

Eventuele schade dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

#### 4.1.1 Gebiedsbescherming

##### Natura2000-gebieden

Natura2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. De bescherming van deze gebieden is gebaseerd op internationale verplichtingen (Vogel- en Habitatrichtlijn).

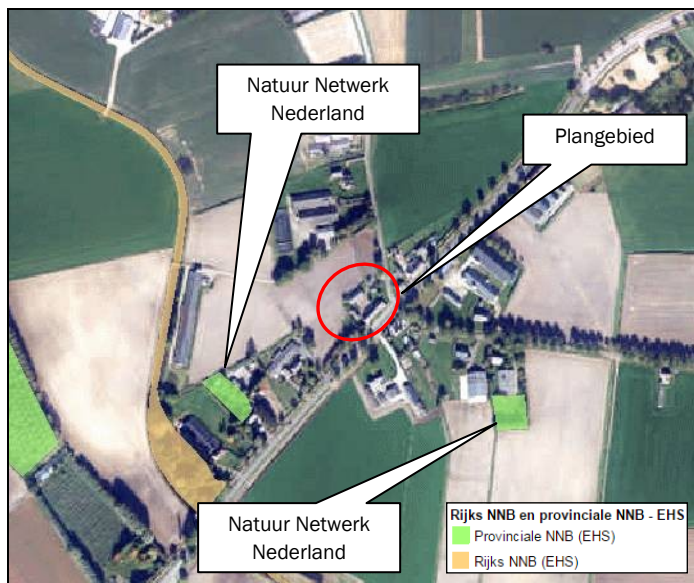
Per Natura2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning op Wnb wordt aangevraagd.

Het meest nabijgelegen Natura2000-gebied betreft Deurnsche Peel en Mariapeel op een afstand van circa 4,4 kilometer van het plangebied. Gelet op de aard van de kleinschalige ontwikkeling en de afstand tot het natuurgebied zijn geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van dit gebied en andere Natura2000-gebieden te verwachten.

##### Natuur Netwerk Nederland

Natuur Netwerk Nederland is een samenhangend geheel van natuurgebieden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten, bestaande uit de meest waardevolle natuur- en bosgebieden en andere gebieden met belangrijke aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit Natuur Netwerk.

Het dichtstbijzijnde gebied dat behoort tot Natuur Netwerk Nederland is gelegen op een afstand van circa 150 meter van het plangebied (zie volgende figuur).



Figuur 11: Natuur Netwerk Nederland (bron: kaartbank.brabant.nl)

Gelet hierop en op de beperkte aard van de ontwikkeling leidt deze niet tot aantasting c.q. doorkruising van dit gebied en valt een significant negatief effect niet te verwachten.

#### 4.1.2 Soortenbescherming

In zijn algemeenheid is bij ruimtelijke ingrepen sprake van directe, indirecte, tijdelijke en permanente effecten. Onder directe effecten worden effecten verstaan waarmee planten en dieren rechtstreeks te maken krijgen als gevolg van de boerderijsplitsing. Verlies van habitat en kwaliteit zijn directe effecten en bovendien permanent. Indirecte effecten betreffen onder andere verstoring, waarbij de aanwezigheid van mensen, licht en geluid een rol speelt. Verstoring tijdens de bouwwerkzaamheden zijn tijdelijk, maar verstoringen kunnen ook een permanent karakter hebben.

De Wet natuurbescherming (Wnb) kent drie algemene beschermingsregimes waarin de voorschriften van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en twee verdragen (Bern en Bonn) zijn geïmplementeerd en waarin aanvullende voorschriften zijn gesteld voor de dier- en plantensoorten die niet onder die specifieke voorschriften vallen, maar wel bescherming behoeven:

- **Vogels**

Dit betreffen alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn (paragraaf 3.1 van de Wnb) en de onder de voormalige Flora- en faunawet benoemde vogelsoorten waarvan het nest jaarrond werd beschermd. Voor een aantal vogelsoorten geldt dat hun nesten jaarrond beschermd zijn, ook als de soort op het moment van de handeling geen gebruik maakt van het nest. Dit is het geval wanneer een vogelsoort jaarlijks terugkeert naar zijn nest en niet of nauwelijks in staat is om elders in zijn leefgebied een vervangend nest te vinden of te maken.

- **Internationaal beschermde soorten**

Dit betreffen alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen bij de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (paragraaf 3.2 van de Wnb);

- **Overige beschermde soorten**

Dit betreffen soorten genoemd in de bijlage bij de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen (paragraaf 3.3 van de Wnb). Hieronder vallen onder meer de 'algemene' soorten die onder de voormalige Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen waren vrijgesteld. Vrijwel al deze soorten zijn door alle provincies eveneens voor ruimtelijke ingrepen vrijgesteld (een uitzondering geldt bijvoorbeeld voor de mol, die onder de Wnb niet meer is beschermd).

Provincies hebben de bevoegdheid om bij provinciale verordening vrijstelling te verlenen voor nationaal beschermde soorten (Provinciale staten van Noord-Brabant, 2016). Er is dan geen ontheffing nodig voor werkzaamheden.

Voor soorten die ook niet in de bijlagen van de Wnb worden genoemd, fungeert de zorgplichtbepaling (artikel 1.11 Wnb) als vangnet. Op grond van deze bepaling moeten schadelijke handelingen voor alle in het wild levende dieren en planten en hun directe leefomgeving in beginsel achterwege worden gelaten, dan wel moeten maatregelen worden genomen om schadelijke gevolgen (zoveel mogelijk) te voorkomen. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

### Toetsing plangebied

In relatie tot de Wet natuurbescherming kan over het plangebied het volgende worden opgemerkt:

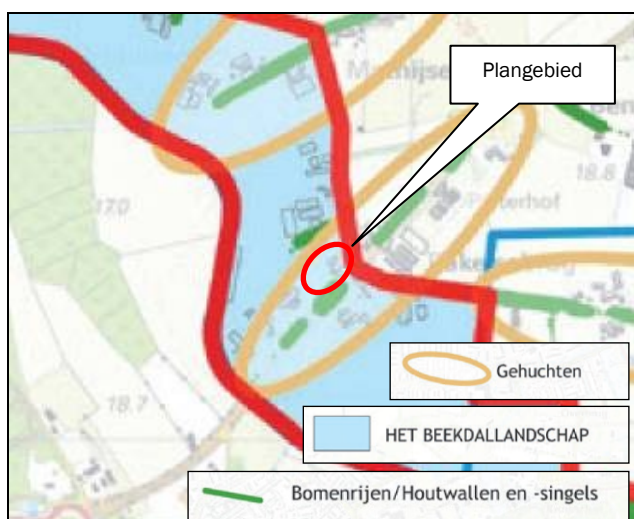
- De naaste omgeving heeft geen kenmerkende specifieke natuurwaarden die planologisch zijn vastgelegd in het bestemmingsplan buitengebied die in stand dienen te worden gehouden of extra zorg behoeven. Ook liggen de gebieden behorende tot Natuur Netwerk Nederland op geruime afstand van het plangebied;
- Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht waardoor eventuele beschermde soorten worden verstoord;
- Door middel van het aanbrengen van erfbeplanting wordt onderhavige ontwikkeling landschappelijk ingepast. De erfbeplanting sluit aan bij de bestaande structuren en gebiedssoorten en draagt bij aan een aantrekkelijkere leefomgeving voor eventueel voorkomende soorten;

De ontwikkeling heeft naar verwachting geen effecten op beschermde dier- en plantensoorten. De geplande activiteiten leiden dan ook niet tot overtredingen van de Wet natuurbescherming. Een ontheffing van de wet is derhalve niet noodzakelijk.

## 4.2 Landschappelijke waarden

De gemeente Gemert-Bakel heeft een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor het buitengebied en maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan buitengebied. Dit plan (versie oktober 2016) bevat richtlijnen hoe de bebouwing en landschappelijke inpassing zoals geregeld in het bestemmingsplan eruit zou moeten zien, zodat een gewenste omgevingskwaliteit gerealiseerd kan worden. Deze richtlijnen zijn van toepassing indien zich nieuwe ontwikkelingen voordoen. Dit plan wordt vastgesteld als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

Het plangebied is gelegen in de zone 'beekdallandschap' en binnen een gehucht (zie volgende figuur).



Figuur 12: Ligging plangebied 'Beeldkwaliteitplan Buitengebied' gemeente Gemert-Bakel



De beeldbepalende structuren van het beekdallandschap zijn de beken, die van oudsher door het landschap slingeren tussen de dekzandruggen. Deze beelddragende structuren worden gevoed door een hoger gelegen brongebied. Via erosiegeulen (en kwel) wordt het water afgevoerd richting het lage overstroomgebied; het beekdal. Vanwege de lage en natte omstandigheden is in het beekdal van oudsher sprake van relatief weinig bebouwing. De natte gronden werden gebruikt voor het houden van vee. Als afbakening van de percelen werden vele landschapselementen (met name elzensingels en struweel), haaks op de beken aangeplant.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om het aantrekkelijke landschap van het oorspronkelijke beekdal te behouden en te versterken. Dit betekent het aanzetten van het fijnmazige, kleinschalige patroon van graslanden met smalle kavels loodrecht op de meanderende beekloop. De huidige groene uitstraling bestaat overwegend uit boscomplexen en robuuste lijnvormige landschapselementen zoals houtsingels, struweel en bomenrijen. Er wordt ingezet op het herstel van kleinschalige landschapselementen, zoals elzensingels en struwelen. Hiermee wordt een stap gezet richting het herstel van het van oorsprong kleinschalige karakter van het beekdal en de aantrekkelijkheid van het landschap voor de extensieve landbouw en (passieve) recreatie.

De randvoorwaarden die gelden bij de uitstraling van het landschap zijn:

- Behouden/versterken van het kleinschalige karakter van het beekdal, door middel van het toevoegen van (kleinschalige) landschapselementen;
- Behouden dan wel creëren van ruimte rondom de beken en waterlopen;
- Tussen bebouwing en waterlopen is altijd sprake van erfbeplanting of natuurontwikkeling (elzensingels, bloemrijk grasland, rietkragen en/of poelen);
- Behouden van zichtlijnen en waardevolle open ruimten en waar mogelijk deze versterken;
- Behouden en/of versterken van robuuste en kleinschalige landschapselementen in het beekdal en waar mogelijk deze benutten als groene achtergrond voor de inpassing van het erf;
- Aandacht voor behoud en bescherming van cultuurhistorische structuren, zoals beken.

In het beeldkwaliteitsplan worden randvoorwaarden gesteld aan de erfinrichting binnen het beekdallandschap.

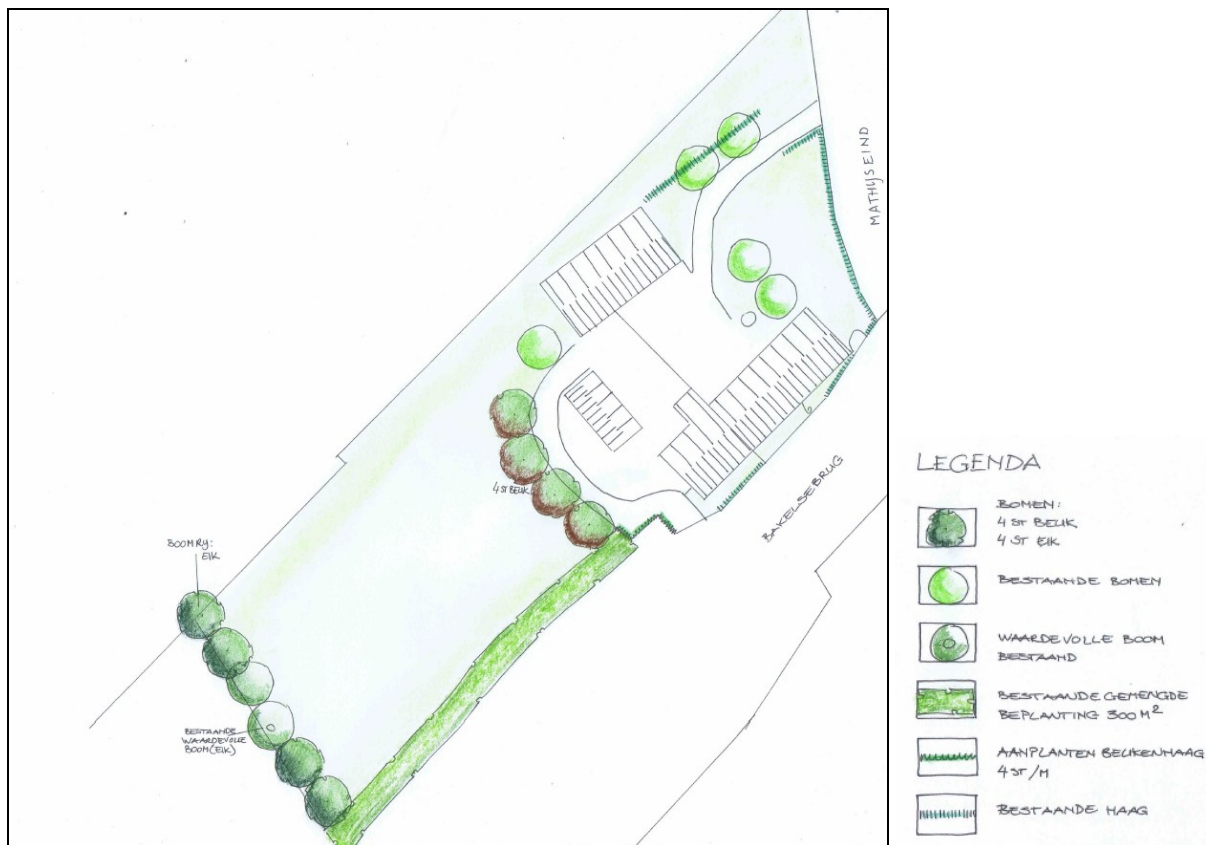
Er dient altijd sprake te zijn van een groene uitstraling van het gehele erf in het beekdallandschap. Daarnaast dient minimaal sprake te zijn van aaneengesloten landschapselementen op de erfgrenzen die haaks op de wegen (en beken) gelegen zijn. Het type erfbeplanting kan afgestemd worden op de maat en schaal van de bebouwing. Bij kleinschalige bebouwing (< 50 x 20 meter) kan het toevoegen van struweel of een (transparante) bomenrij (elzensingel) voldoende zijn voor een goede samenhang tussen het erf en het landschap. Een landschappelijke inpassingstrook van 5-10 meter breed langs de erfgrens is dan voldoende.

### **Landschappelijk inpassingsplan**

Voor onderhavige ontwikkeling wordt een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. De in het beeldkwaliteitsplan opgenomen randvoorwaarden zijn hierbij betrokken.

De volgende figuur toont een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan.





Figuur 13: Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

Rondom de karakteristieke langgevelboerderij is de beplanting landschappelijk passend, bestaande uit gebiedseigen soorten. Aan de zijde van de Bakelsebrug is ongeveer vijftien jaar geleden een gemengde beplanting aangelegd. Het betreft een singel van circa vijf meter breed aan de lange zijde van het weiland (300 m<sup>2</sup>).

De inrit aan de westzijde van de boerderij krijgt door aanplant van vier beuken het karakter van een laan. De fraai gevormde eiken op het einde van de wei (westzijde) blijven gehandhaafd en voorzien van boomkorven, waarmee vraatschade aan deze bomen wordt voorkomen. Daarnaast worden vier extra eiken aangeplant, waardoor een eikenrij ontstaat. De dichtst bij de weg Bakelsebrug gelegen eik is volgens de Groene kaart aangemerkt als waardevolle boom.

Vanuit het gemeentelijk beleid inzake kwaliteitsverbetering van het landschap is een landschappelijke inpassing vereist van 20% van de omvang van het bestemmingsvlak (totale oppervlakte plangebied: 4.150 m<sup>2</sup>). Dit betekent dat een oppervlakte van circa 830 m<sup>2</sup> beplanting aanwezig dient te zijn. De singel heeft een oppervlakte van 300 m<sup>2</sup>. Daarnaast wordt 100 m<sup>2</sup> aan beukenhaag aangeplant en is 70 m<sup>2</sup> aan bestaande beukenhaag aanwezig. De overige oppervlakte wordt in beslag genomen door de bestaande en nieuw aan te planten bomen. In totaal is een oppervlakte van 920 m<sup>2</sup> aan beplanting aanwezig in de beoogde situatie. Er wordt voldaan aan de 20%-eis.

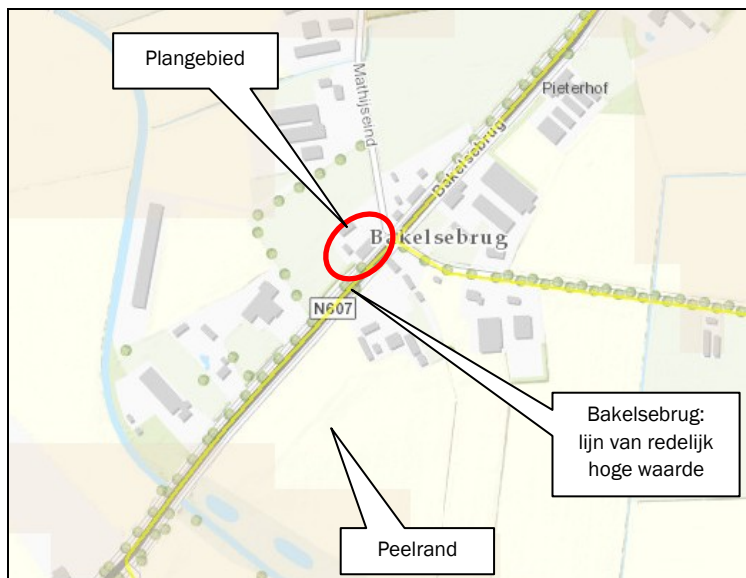
## 4.3 Cultuurhistorie en archeologie

### 4.3.1 Cultuurhistorische en aardkundige waarden

Cultuurhistorie neemt een belangrijke plaats in de ruimtelijke ordening in. Met cultuurhistorische waarden dient bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden in de vorm van bescherming en behoud van deze karakteristieke gebiedswaarden.

Met betrekking tot aardkundig waardevolle gebieden is het beleid erop gericht om de ontstaansgeschiedenis van het aardoppervlak zichtbaar, beleefbaar en begrijpelijk te houden. Het plangebied is niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied.

Volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, herziening 2016' van de provincie Noord-Brabant is het plangebied gelegen binnen de regio van cultuurhistorisch belang 'Peelrand' (zie volgende figuur).



Figuur 14: Uitsnede 'Cultuurhistorische waardenkaart 2010, herziening 2016' Noord-Brabant

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. Het doel binnen deze regio is onder andere het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio en het verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de Peelrand in hun samenhang.

De straat Bakelsebrug is daarnaast aangewezen als historisch-geografisch lijnelement van redelijk hoge waarde.

Volgens de kaartlaag 'historisch landschap' van de gemeentelijke Erfgoedkaart (vastgesteld op 28 januari 2010) is het plangebied gelegen binnen het historisch landschap 'occupatiezone' (zie volgende figuur).



Figuur 15: Uitsnede kaart 'historisch landschap' gemeentelijke Erfgoedkaart

Volgens de kaartlaag 'historische bebouwing' van de Erfgoedkaart is de langgevelboerderij binnen het plangebied aangewezen als beeldbepalend pand. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen de zone 'De Kaweische Loop en Vlier', vanwege de historisch-ecologische ontwikkeling van de stroomdallandschappen van deze waterlopen. Ten slotte is het plangebied gelegen binnen het karakteristieke gehucht Muizenhol, Bakelsebrug (zie volgende figuur).



Figuur 16: Uitsnede kaart 'historische bebouwing' gemeentelijke Erfgoedkaart

### Cultuurhistorische langgevelboerderij

In opdracht van de gemeente heeft het Monumentenhuis Brabant een quickscan uitgevoerd waarbij alle beeldbepalende panden zijn geïnventariseerd, kort zijn omschreven en gewaardeerd. Op basis van deze quickscan en met aanvullingen en advies van lokaal deskundigen is een voorlopige selectielijst opgesteld met beeldbepalende panden die mogelijk aangewezen kunnen worden als gemeentelijk monument. Onderhavig pand is opgenomen in deze monumentenlijst onder de categorie 'beeldbepalend pand'. De gemeente is voornemens op termijn voor elk beeldbepalend pand bekijken welk pand een gemeentelijke monumentenstatus krijgt en welk pand geen status.

De langgevelboerderij betreft een boerderij op een locatie waar reeds rond 1900 een boerderij stond (zie volgende figuur).



Figuur 17: Historische topografische kaart ligging boerderij (rond 1900)

De volgende figuren geven een impressie van de oorspronkelijke verschijningsvorm van de boerderij.



Figuur 18: Historische foto's boerderij

Gezien de indeling van het pand (een derde woondeel en een derde staldeel) vertegenwoordigt het pand een 'duidelijke boerderijfunctie'. Vanuit beeldkwaliteit is dan ook in principe positief geadviseerd op het verzoek tot splitsing mits onder andere:

- de boerderijfunctie afleesbaar blijft in de gevel (1/3 woondeel en 2/3 staldeel);



- de huidige gevel en dakvlak zo min mogelijk worden aangetast. Wijzigingen in de gevel en/of dakvlak van de boerderij dienen in overleg met de gemeente Gemert-Bakel te worden uitgewerkt.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op Bakelsebrug 6 bestaat uit de volgende elementen, karakteristieken en waarden:

- Het hoofdvorm van het pand is gebouwd in de klassieke vorm van langgevelboerderij;
- Het pand is beeldbepalend voor de omgeving als boerderij in het straatbeeld;
- De stal- en het woongedeelte zijn goed herkenbaar;
- Het pand vertegenwoordigt een duidelijke boerderijfunctie.

Op de verbeelding wordt de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' opgenomen ten behoeve van het behoud en herstel van de cultuurhistorisch waardevolle aspecten.

#### ***Uitgangspunten bij verbouw boerderij***

Ter behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden van het pand dienen bij aanpassingen en verbouwingen aan het pand en de locatie de volgende uitgangspunten gebruikt te worden:

- De authentieke elementen zoals beschreven in de inventarisatie van monumenten en beeldbepalende locaties dienen bij verbouw behouden te blijven;
- Stalgedeelte is visueel gescheiden van woongedeelte in karakteristieke 2/3 en 1/3 verdeling;
- Stalgedeelte dient ondergeschikt uitgevoerd te worden dan het woongedeelte;
- De boerderijfunctie dient afleesbaar te blijven in de gevel;
- De huidige gevelindeling dient te worden gerespecteerd;
- De hoofdvorm dient behouden te blijven, aanbouwen en dakkapellen zijn aan de straatzijde niet toegestaan.

#### **4.3.2 Archeologische waarden**

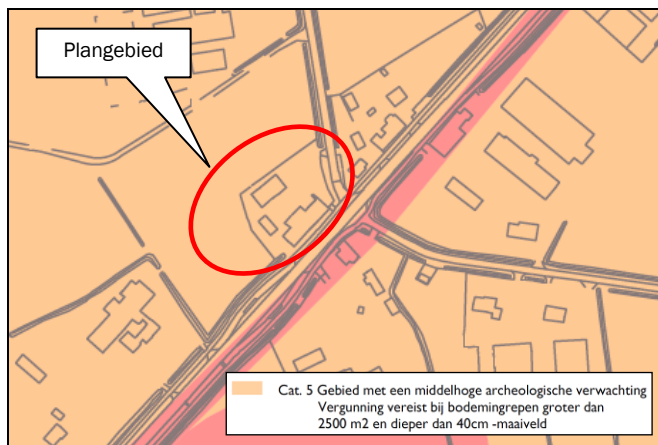
Bij de opstelling en uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden en de te verwachten archeologische waarden. Het uitgangspunt hierbij is dat het archeologisch erfgoed moet worden beschermd op de plaats waar het wordt aangetroffen. Gezien dit uitgangspunt moeten, in het geval van voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met een hoge verwachtingswaarde voor archeologisch erfgoed, de archeologische waarden door middel van een vooronderzoek in kaart worden gebracht.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet op de ruimtelijke ordening. De wet regelt bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening en financiering van onderzoek.

Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn, dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

Het plangebied is volgens de archeologiebeleidskaart van de gemeente Gemert-Bakel (geactualiseerd en opnieuw vastgesteld door de gemeenteraad op 28 januari 2016) gelegen in een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5) (zie volgende figuur).





Figuur 19: Uitsnede 'Archeologische beleidskaart' gemeente Gemert-Bakel

Bij een middelhoge verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij 2.500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter onder het maaiveld. In de beoogde situatie wordt geen nieuwe bebouwing opgericht. Dit betekent dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

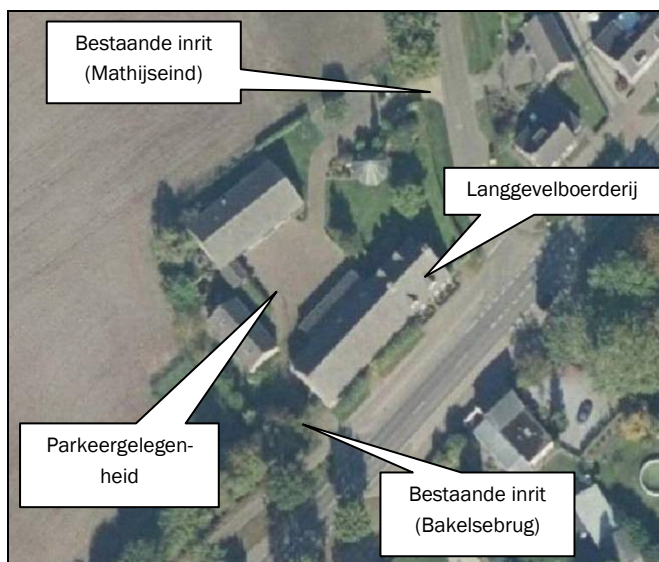
Indien tijdens werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, geldt een meldingsplicht conform Artikel 53 van de Monumentenwet.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 4.4 Ontsluiting en parkeren

### 4.4.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt in de huidige situatie middels een inrit ontsloten op de weg Bakelsebrug en middels een inrit op het Mathijseind (zie volgende figuur). In de beoogde situatie vinden geen wijzigingen plaats aan deze situatie. De inrit aan de Bakelsebrug zal in de beoogde situatie de nieuwe wooneenheid in de boerderij ontsluiten.



Figuur 20: Ligging uitritten huidige en beoogde situatie

De beoogde ontwikkeling zal maximaal 10 extra dagelijkse verkeersbewegingen genereren. De Bakelsebrug kan deze extra verkeersbewegingen aan.

#### 4.4.2 Parkeren

Het uitgangspunt ten aanzien van parkeren is dat parkeren moet plaatsvinden op eigen terrein zoals vastgesteld in de Nota Parkeernormen Gemert-Bakel 2017 (vastgesteld op 1 juni 2017).

De parkeernorm voor de functie wonen voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied bedraagt 2,4 parkeerplaatsen per woning ('worst case-scenario'). Dit betekent dat binnen de nieuwe woonbestemming 3 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn om parkeren op eigen terrein te realiseren. Binnen het bestemmingsvlak is voldoende ruimte aanwezig voor het parkeren bij de woning (zie vorige figuur).

## 5. Milieuaspecten

---

Milieuaspecten spelen een rol in de ruimtelijke planvorming wanneer aan een gebied functies worden toegekend die een milieubelasting doen ontstaan of doen toenemen. Door middel van een goede ruimtelijke ordening kan een milieubelasting ook worden beperkt of worden voorkomen, zodat wordt bijgedragen aan de duurzame ontwikkeling van de gemeente. Milieuaspecten worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces betrokken. Hierdoor wordt het milieubelang volwaardig afgewogen tegen andere belangen die evenzeer claims leggen op de beschikbare ruimte.

### 5.1 Bodem

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan of bij een projectbesluit.

In artikel 8 van de Woningwet is aangegeven dat een gemeente in de gemeentelijke bouwverordening regels moet opnemen om het bouwen op verontreinigde grond tegen te gaan. De gemeente heeft de taak om alleen een omgevingsvergunning (aspect bouwen) te verlenen als de kwaliteit van de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Hiertoe toetst de gemeente de informatie omtrent de bodemkwaliteit aan de Circulaire bodemsanering. Als de bouwlocatie daaraan niet voldoet, dan kan de gemeente een aanvraag voor een omgevingsvergunning weigeren, of nadere eisen in de vergunning opnemen.

#### **Bodemtoets**

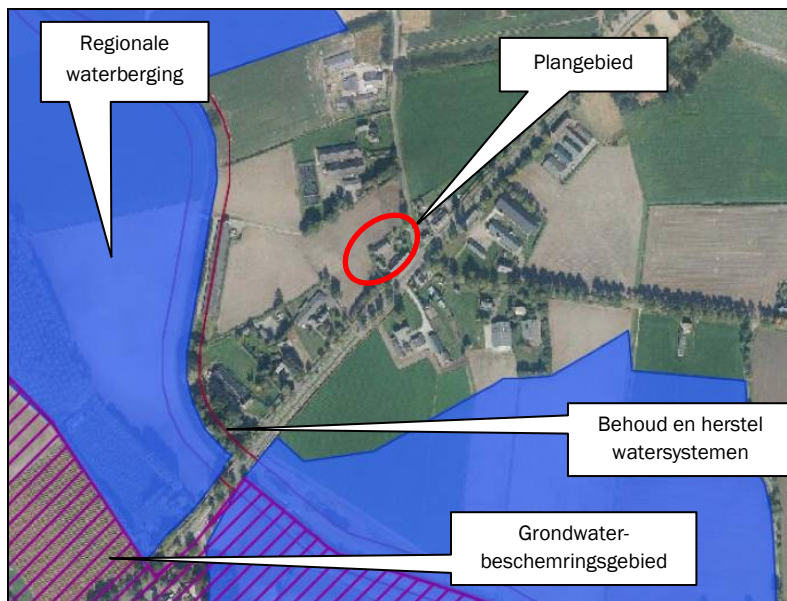
Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. In bepaalde gevallen dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

#### **Huidige en toekomstige situatie**

In de huidige situatie bevindt reeds een langgevelboerderij binnen het bestemmingsvlak 'Wonen'. In de beoogde situatie wijzigt er niets aan de bestemming en de gevoeligheid van de locatie. De bodemkwaliteit ter plaatse heeft dan ook geen belemmerende werking voor het initiatief. Een verkennend bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

### 5.2 Water

Het plangebied is niet gelegen binnen of in de directe nabijheid van een waterwingebied of een beschermingszone hiervan. Tevens is het plangebied niet gelegen in een gebied dat bestemd of gereserveerd is ten behoeve van regionale waterberging (zie volgende figuur).



Figuur 21: Uitsnede kaart 'Water' Verordening ruimte Noord-Brabant

De meest nabijgelegen hydrologisch waardevolle gebieden zijn de westelijk gelegen Bakelse Aa (aangewezen als te behouden en te herstellen watersysteem) en een gebied voor regionale waterberging rondom deze watergang. Aan de oostzijde van de Bakelse Aa is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen.

Onderhavige ontwikkeling vormt geen belemmering c.q. bedreiging voor de hydrologisch waardevolle en kwetsbare gebieden.

De waterhuishoudkundige gevolgen binnen het plan worden behandeld in de waterparagraaf (hoofdstuk 6).

## 5.3 Geluid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie.

### 5.3.1 Wegverkeerslawaai

De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals woningen, scholen en ziekenhuizen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

De weg Bakelsebrug betreft een 80 km/u-weg met een geluidzone. De gesplitste boerderij vormt een nieuw geluidgevoelig object en is gelegen binnen deze geluidzone.

Op basis van de gemeentelijke verkeersmilieukaart ligt de geluidsbelasting tussen 65 dB en 70 dB.

Aangezien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden dient een hogere waarde procedure te worden gevoerd.

#### Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Om de geluidbelasting op het pand in beeld te brengen, is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Bakelsebrug 6 Bakel, 25 oktober 2018

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Bakelsebrug (N607), Mathijseind en Ravensgat.

Voor de wegen Mathijseind en Ravensgat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning overschrijdt.

Voor de weg Bakelsebrug (N607) geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op bijna alle toetspunten overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde wordt, met uitzondering van de achtergevel, niet overschreden. Een overschrijding van de maximale ontheffingswaarde wordt in principe niet toegestaan door de Wet geluidhinder. Om toch woningbouw te kunnen realiseren is het mogelijk de geveldelen ter plaatse van deze toetspunten als 'dove gevel' conform artikel 1b, lid 4 van de Wet geluidhinder uit te voeren. Een 'dove gevel' is namelijk geen gevel volgens de Wet geluidhinder. Dit betekent derhalve dat er geen te openen delen (ramen en deuren) in deze gevels zijn toegestaan, met uitzondering van eventuele incidenteel te openen delen (zoals een verhuisraam), mits deze delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte. Aangezien draaiende delen voor de vereiste spuiventilatie noodzakelijk zijn, dient hier in de plattegrond rekening mee te worden gehouden. Ook bij het gedeeltelijk 'doof' uitvoeren van een gevel is nader overleg met de gemeente vereist.

Op basis van vorenstaande motivatie worden de voor- en zijgevel van de nieuwe woonfunctie 'doof' uitgevoerd. De betreffende gevels worden niet nader beschouwd.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke en financiële aard. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning (waaronder tevens de 'doof' uit te voeren geveldelen) een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. De uitvoering van de dove gevel wordt in de regels van het bestemmingsplan geborgd.

### **5.3.2 Industrielawaai**

Voor het aspect industrielawaai wordt verwezen naar de paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering' (paragraaf 5.6).

## **5.4 Luchtkwaliteit**

### **Wet luchtkwaliteit**

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit; daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren.



### Niet in betekenende mate bijdragen

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Per 1 augustus 2009 geldt als NIBM 3% van de grenswaarde.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die Niet in Betekenende Mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

### Toetsing initiatief

Om te beoordelen of het beoogde initiatief NIBM bijdraagt, is de NIBM-tool (versie 2018) ingevuld. Hierin is de bijdrage berekend bij een toename van aantal dagelijkse voertuigbewegingen van maximaal 10. Onderstaande figuur toont het resultaat.

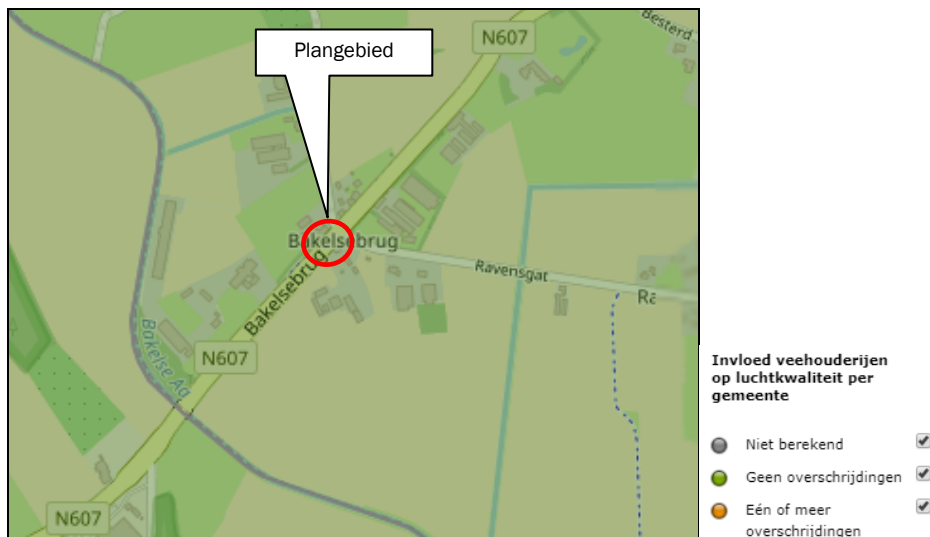
| Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit |                                       |      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                                   |                                       | 2018 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                     |                                       |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                              |                                       | 10   |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                     |                                       | 0.0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                           | NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>  | 0.01 |
|                                                                                                           | PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup> | 0.00 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                                |                                       | 1.2  |
| Conclusie                                                                                                 |                                       |      |
| De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br>geen nader onderzoek nodig              |                                       |      |

Figuur 22: NIBM-tool

De boerderijsplitsing heeft geen significante invloed op de luchtkwaliteit. Het aantal verkeersbewegingen van en naar de woning is minimaal. Het plan is te kleinschalig om in betekenende mate bij te dragen aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

### Woon- en leefklimaat

Verder is getoetst aan de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hiermee wordt de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in Nederland gevolgd. De volgende figuur toont hoe de actuele invloed van veehouderijen op de luchtkwaliteit is.



Figuur 23: Uitsnede kaart viewer monitoring NSL ([www.nsl-monitoring.nl/viewer](http://www.nsl-monitoring.nl/viewer))

De figuur laat zien dat ter plaatse van het plangebied geen overschrijdingen van de luchtkwaliteitsnormen plaatsvinden als gevolg van veehouderijbedrijven.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Het onderhavige plan is daarbij zo kleinschalig dat dit zonder meer valt onder de Regeling NIBM en levert geen bijdrage aan een verandering/verslechtering van de luchtkwaliteit.

## 5.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schept het kader voor de onderbouwing van nieuwe plannen voor het aspect geur. De Wgv heeft ook consequenties voor de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke projecten. Dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen geurhinder, omgekeerd moet het bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat nieuwe projecten gerealiseerd worden op plaatsen waar de geurhinder onaanvaardbaar hoog is of door nieuwe ontwikkelingen te hoog zal worden.

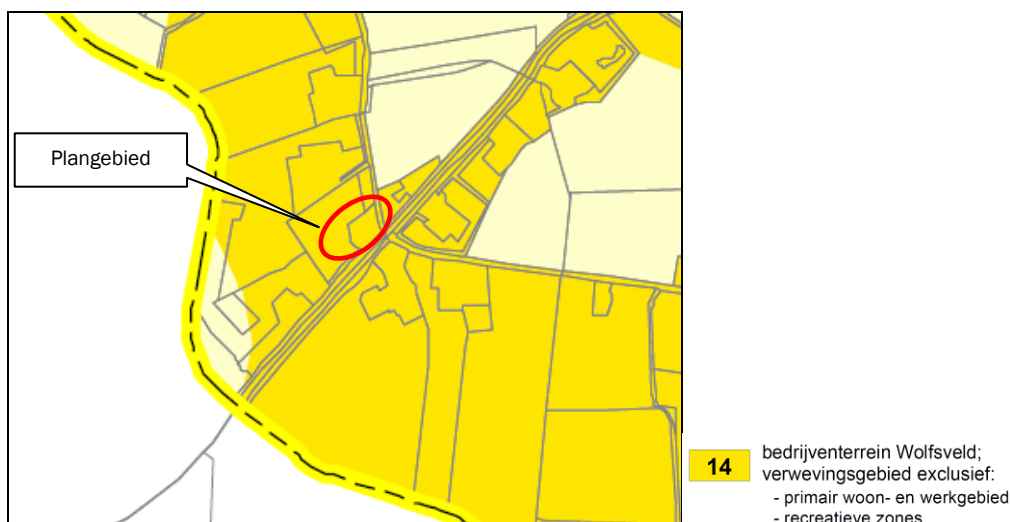
De grondslag ligt in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Bij besluitvorming omtrent een bestemmingsplan moet worden bepaald of er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Er moet worden nagegaan of een partij onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Ook voor geurhinder betekent dit dat de volgende aspecten nader onderzocht moeten worden:

- Wordt iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belang veehouderij; berekening middels voorgrondbelasting);
- Is ter plaatse een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object; berekening middels achtergrondbelasting).

Onder voorgrondbelasting wordt verstaan de individuele geurbelasting op het plangebied van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang veehouderij). Onder achtergrondbelasting wordt verstaan de cumulatieve geurbelasting op het plangebied als gevolg van de aanwezige veehouderijen in de omgeving van het plangebied (belang geurgevoelig object).

In de 'Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel 2013' zijn geurnormen vastgesteld voor verschillende zones van de gemeente Gemert-Bakel. Conform bijbehorende kaart 'gemeentelijke normstelling' is het plangebied gelegen binnen de zone 'verweingsgebied', waar een geurnorm van 14,0 oue/m<sup>3</sup> geldt (zie volgende figuur).



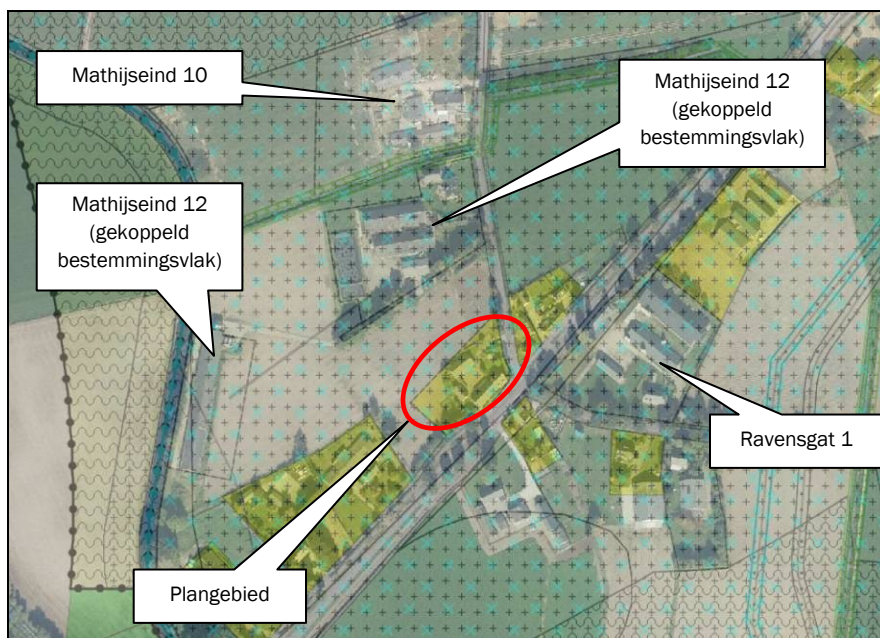
Figuur 24: Uitsnede kaart 'Gemeentelijke normstelling' Verordening geurhinder en veehouderij Gemert-Bakel

### 5.5.1 Beoordeling belangen veehouderijen (voorgrondbelasting)

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende veehouderijbedrijven gelegen:

- Ravensgat 1 (varkenshouderij): afstand circa 30 meter;
- Mathijseind 12 (varkenshouderij): afstand circa 56 meter;
- Mathijseind 10 (varkenshouderij): afstand circa 145 meter.

De ligging van de veehouderijbedrijven is weergegeven in de volgende figuur.



Figuur 25: Ligging meest nabijgelegen veehouderijbedrijven

Deze veehouderijbedrijven worden beschermd tegen geurgevoelige objecten. Dit betekent dat de rechten van de veehouderijbedrijven die kunnen worden ontleend aan de vigerende vergunning gerespecteerd dienen te worden.

Het agrarisch bedrijf dat op kortste afstand is gelegen van het plangebied is de varkenshouderij op het adres Ravensgat 1 (rand agrarisch bouwvlak – rand bestemmingsvlak: 30 meter). Bij eventuele uitbreiding

wordt dit veehouderijbedrijf reeds belemmerd in haar ontwikkelingsmogelijkheden door de burgerwoningen Ravensgat 2a en Bakelsebrug 5 die op kortere afstand van het bedrijf is gelegen (respectievelijk circa 13 meter en 17 meter).

Voor de varkenshouderij op de locatie Mathijseind 12 geldt dat dit bedrijf reeds wordt belemmerd in de ontwikkelingsmogelijkheden door de woningen Bakelsebrug 4 en Bakelsebrug 8a (afstand tot gekoppeld gedeelte van het agrarisch bestemmingsvlak gelegen aan de Bakelse Aa).

Daarnaast is de langgevelboerderij reeds geheel in gebruik als woning. Er wordt in de beoogde situatie geen bebouwing toegevoegd. Er wijzigt dan ook niets aan de geurgevoeligheid van de woning.

De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van omliggende veehouderijbedrijven.

### 5.5.2 Beoordeling woon- en leefklimaat (achtergrondbelasting)

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

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 de volgende toetswaarden worden gehanteerd.

Tabel 1. Toetswaarde beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder Gemert-Bakel 2013

|                         | Gemert, Bakel, Milheeze, Handel en Mortel, exclusief bedrijventerreinen | Elsendorp, De Rips | Extensiveringsgebied en verwevingsgebied | Bedrijventerrein, landbouwonwikkelingsgebieden |
|-------------------------|-------------------------------------------------------------------------|--------------------|------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Goed (streefwaarde)     | 0-8                                                                     | 0-8                | 0-13                                     | 0-20                                           |
| Voldoende (toetswaarde) | 9-11                                                                    | 9-13               | 14-20                                    | 20-28                                          |
| Onvoldoende             | 11 of meer                                                              | 13 of meer         | 20 of meer                               | 28 of meer                                     |

De locatie is gelegen binnen een verwevingsgebied; de achtergrondbelasting mag dan ook niet de toetswaarde van 20 ou<sub>E</sub>/m<sup>3</sup> overschrijden.

### Berekening achtergrondbelasting

Een geurberekening voor de achtergrondbelasting is uitgevoerd met behulp van het programma V-Stacks Gebied. Hierbij zijn de hoekpunten van het afgesplitste bestemmingsvlak genomen ('worst-case-scenario'). Voor een totaaloverzicht van de invoergegevens wordt verwezen naar de bijlage. Voor de meest nabijgelegen veehouderijen Ravensgat 1, Mathijseind 10 en 12 zijn de invoergegevens en geuremissie uitgesplitst per stal en emissiepunt, op basis van de vigerende vergunningen. Voor de overige veehouderijbedrijven binnen een straal van 2 kilometer zijn de gegevens uit Web BVB gebruikt.

De volgende tabel toont de berekende achtergrondbelasting in de beoogde situatie en een kwalitatieve vertaling van de resultaten op basis van de beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en veehouderij.

Tabel 2: Achtergrondbelasting beoogde situatie en beoordeling woon- en leefklimaat

| Adres geurgevoelig object | Achtergrondbelasting beoogde situatie [ou <sub>E</sub> /m <sup>3</sup> ] | Beoordeling woon- en leefklimaat |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|
| Hoekpunt 1                | 17,4                                                                     | Voldoende                        |
| Hoekpunt 2                | 13,7                                                                     | Voldoende/goed                   |

|            |      |                |
|------------|------|----------------|
| Hoekpunt 3 | 13,5 | Voldoende/goed |
| Hoekpunt 4 | 16,3 | Voldoende      |

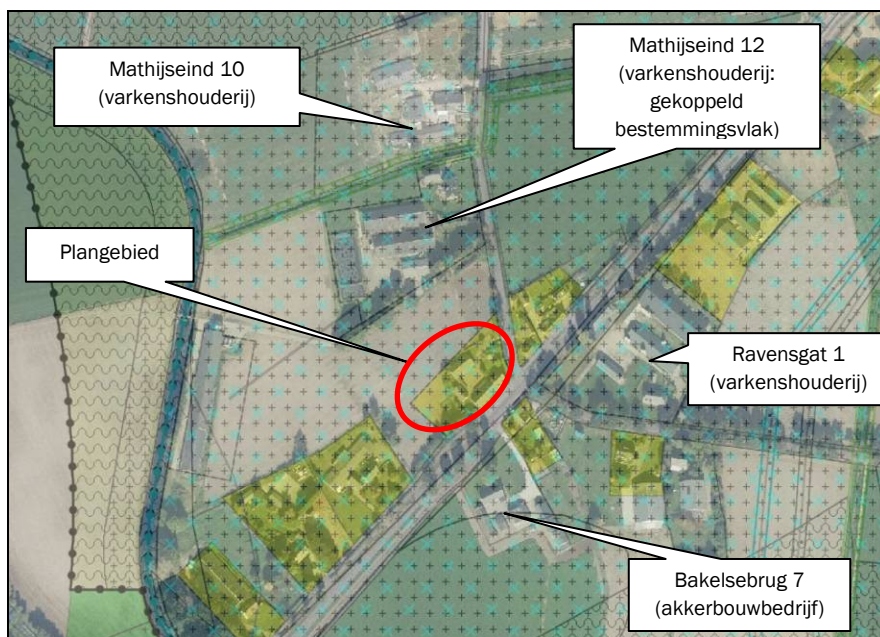
Er is sprake van een voldoende tot goed woon- en leefklimaat. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

Er dient voldoende ruimtelijke scheiding te zijn tussen hinderveroorzakende en hindergevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de woon- en leefkwaliteit. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) geeft per bedrijfsactiviteit (ook landbouwactiviteiten zoals het houden van dieren) richtafstanden met betrekking tot geur, fijn stof, geluid en gevaar die in de meeste gevallen kunnen worden aangehouden tussen een bedrijf en woningen om hinder en schade aan mensen in de directe omgeving van een ruimtelijke ontwikkeling binnen aanvaardbare normen te houden. De afstanden gelden in principe tussen enerzijds de grens van de perceelsgrens van het bedrijf (bestemmingsvlak) en anderzijds de perceelsgrens van een woning (bestemmingsvlak).

De volgende figuur laat de ligging van de bedrijven zien in de directe omgeving van het plangebied.



Figuur 26: Ligging bedrijven in de omgeving van het plangebied

De volgende tabel toont het type bedrijven en de bijbehorende richtafstanden.

Tabel 3. Richtafstanden op basis van 'Bedrijven en Milieuzonering' (VNG)

| Categorie bedrijvigheid                 | Richtafstanden (meters) |      |        |        | Werkelijke afstand (meters) |
|-----------------------------------------|-------------------------|------|--------|--------|-----------------------------|
|                                         | Geur                    | Stof | Geluid | Gevaar |                             |
| <b>Mathijseind 10 (varkenshouderij)</b> |                         |      |        |        |                             |
| Fokken en houden van varkens            | 200                     | 30   | 50     | 0      | 145                         |
| <b>Mathijseind 12 (varkenshouderij)</b> |                         |      |        |        |                             |
| Fokken en houden van varkens            | 200                     | 30   | 50     | 0      | 56                          |
| <b>Ravensgat 1 (varkenshouderij)</b>    |                         |      |        |        |                             |



|                                         |     |    |    |    |    |
|-----------------------------------------|-----|----|----|----|----|
| Fokken en houden van varkens            | 200 | 30 | 50 | 0  | 30 |
| <b>Bakelsebrug 7 (akkerbouwbedrijf)</b> |     |    |    |    |    |
| Akkerbouw                               | 10  | 10 | 30 | 10 | 23 |

De afstanden zijn in onderhavig geval gemeten van de rand van het bestemmingsvlak van de bedrijven enerzijds en de rand van de beoogde woonbestemming anderzijds. De richtafstand uit de VNG-publicatie geldt ten opzichte van een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. Het plangebied is echter gelegen in het bebouwingscluster Muizenhol/Bakelsebrug, waar de omgeving van de locatie kan worden getypeerd als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure (functiemenging). Hier zijn agrarische bedrijven en burgerwoningen gelegen, een menging van relatief dicht bij elkaar gelegen functies.

De richtafstanden uit de publicatie kunnen dan ook met een afstandstap worden verlaagd.

Dit betekent dat voor alle aspecten aan de richtafstanden wordt voldaan, uitgezonderd voor het aspect geur. Echter, zoals reeds beschreven in paragraaf 5.5 (geurhinder) vormt de nieuwe woonfunctie geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de omliggende bedrijven en er is sprake van een acceptabel woon- en leefklimaat.

## 5.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven.

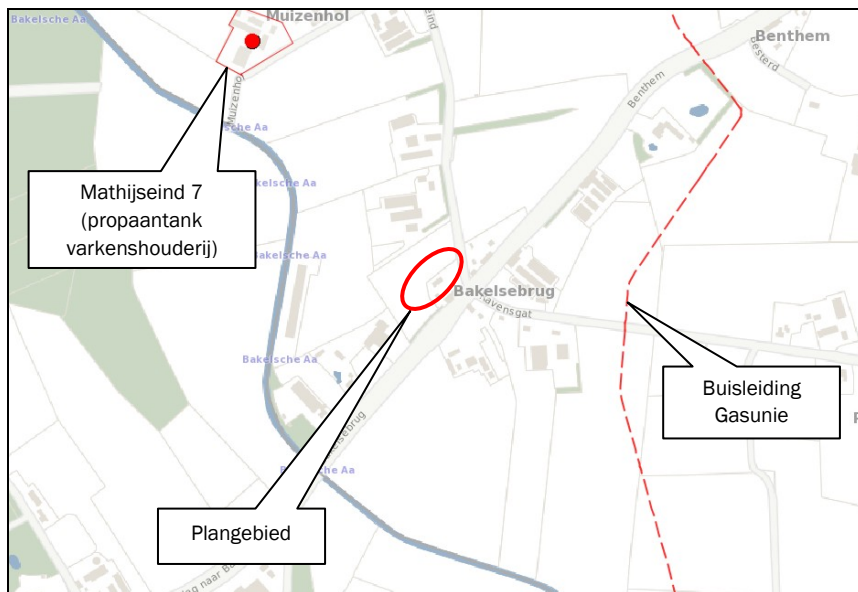
Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met dit aspect. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten, in beeld worden gebracht.

Voor de normstelling van risicovolle bedrijven moet worden aangesloten bij het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het toetsingskader is meer gedetailleerd uitgewerkt in de Regeling externe veiligheid voor inrichtingen (Revi).

De eisen ten aanzien van vervoer van gevaarlijke stoffen en de daarmee samenhangende risico's zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Voor buisleidingen die risicovolle stoffen transporteren geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Dit besluit regelt de taken en verantwoordelijkheden van de leidingexploitant en de gemeenten en geeft de eisen en veiligheidsafstanden voor buisleidingen die worden gebruikt voor het transport van gevaarlijke stoffen ten opzichte van kwetsbare objecten.

Uit de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant zijn de meest nabijgelegen risicobronnen af te lezen (zie volgende figuur).



Figuur 27: Uitsnede Risicokaart

Op een afstand van circa 430 meter ten noordwesten van het plangebied is varkenshouderij Mathijseind 7 gelegen met een bovengrondse propaantank met een inhoud van 3.000 liter (veiligheidsafstand 10 meter). Deze bron vormt geen risico voor onderhavige ontwikkeling.

Verder is op een afstand van circa 265 meter ten oosten van het plangebied een buisleiding van Gasunie gelegen. Het plangebied is op dermate grote afstand gelegen dat dit buiten de risicocontour voor plaatsgebonden risico en groepsrisico valt.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 6. Waterparagraaf

---

### 6.1 Watertoets

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

### 6.2 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Nationaal Waterplan 2016-2021, Provinciaal Waterplan 2016-2021, Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering, Watertakenplan Gemert-Bakel. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit);
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

#### **Waterbeheerplan Waterschap Aa en Maas 2016-2021**

In het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas wordt aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe deze doelen bereikt moeten worden. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas 2, het Nationaal Waterplan 2, Overstromingsbeheerplan 1, Beheerplan Rijkswateren, het Provinciaal Waterplan en Waterbeheerplannen van de andere Nederlandse waterschappen.

Het doel van het waterbeheerplan is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost-Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. In het waterbeheerplan wordt een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Veilig en bewoonbaar;
- Voldoende water en robuust watersysteem;
- Schoon water;
- Gezond en natuurlijk water;
- Het leveren van maatschappelijke meerwaarde

Het waterschap Aa en Maas hanteert navolgende principes:

- Gescheiden houden van vuilwater en schoon hemelwater;
- Doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- Hydrologisch neutraal bouwen;
- Water als kans;
- Meervoudig ruimtegebruik;
- Voorkomen van vervuiling;
- Wateroverlastvrij bestemmen;
- Waterschapsbelangen.

### **Keur Brabantse waterschappen**

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

### ***Beleidsregel hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater***

De drie Brabantse Waterschappen hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, toename van een verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Plannen met een verhardingstoename tot 2000 m<sup>2</sup> zijn onder de nieuwe keur vrijgesteld van compensatie. Voor plannen met een verhardingstoename tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> hanteert het waterschap een algemene (reken) regel (benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) = Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) \* Gevoelheidsfactor \* 0,06 (in m)).

### **Gemeentelijk Watertakenplan**

De principes van de gemeente Gemert-Bakel voor wat betreft het waterbeheer betreffen:

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

Het Gemeentelijk Watertakenplan is in 2012 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. De gemeente gaat in haar beleid verder dan enkel hydrologisch neutraal ontwikkelen. De gemeente wil zoveel mogelijk voorkomen dat regenwater naar de rioolwaterzuivering wordt getransporteerd. Daar heeft zij haar waterbeleid op aangepast.

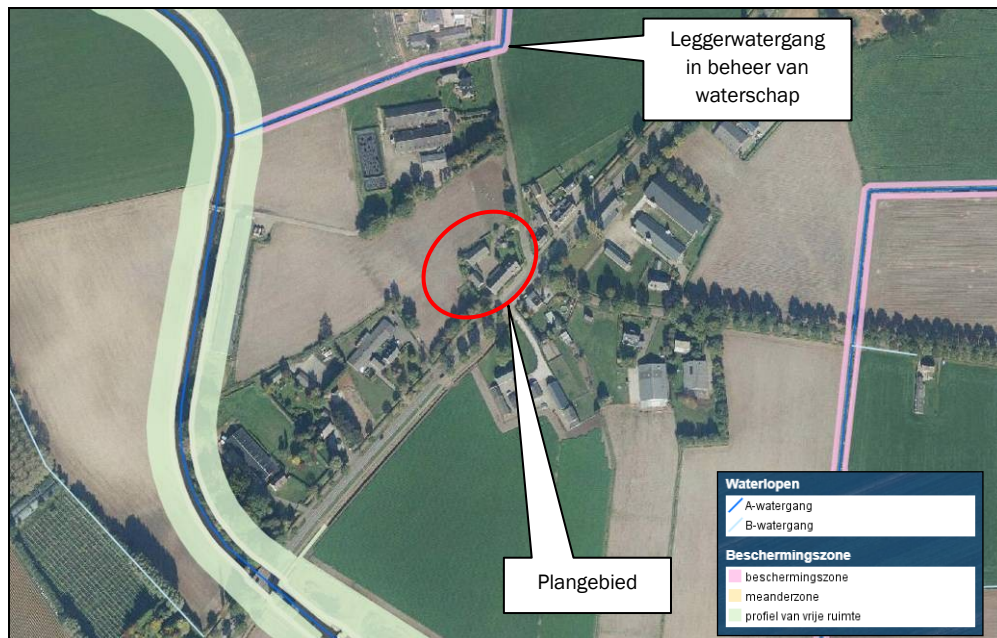
Wanneer er sprake is van nieuwbouw is de stelregel dat het regenwater van alle nieuwe verharding wordt vastgehouden in het gebied. Ongeacht of er al eerder verhard oppervlak aanwezig was en per saldo het nieuwe verhard oppervlak kleiner is. De beslisboom over hoe om te gaan met regenwater binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom kan hierbij een handvat zijn.

Voor alle plannen in het buitengebied met een toename in verharding dient nagedacht te worden over hoe wordt omgegaan met regenwater. Voor alle plannen boven de 2.000 m<sup>2</sup> wordt de toetsing aan het waterschap gemeld en wordt waar nodig een uitgebreid advies gevraagd.

Bij het afkoppelen van verhard/bebouwd oppervlakte moet een bui die eens in de 10 jaar voorkomt (42,9 mm in zes uur) niet tot toename in de afvoer uit het plangebied leiden. Bovendien mag de natuurlijke GHG niet verlaagd worden. Er wordt daarbij ook uitgegaan van T=100. Dit wordt gedaan omdat er een adequate voorziening aangelegd dient te worden voor een regenbui die eens in de honderd jaar voorkomt (52 mm in 2,5 uur) zodat geen wateroverlast ontstaat in de omgeving. Deze hoeveelheid kan gebufferd worden, maar mag ook via een (vertraagde) overstort op het oppervlaktewatersysteem geloosd worden, al dan niet via het infiltratiesysteem.

## 6.3 Oppervlaktewater

De volgende figuur toont de ligging van leggerwatergangen rondom het plangebied die in beheer zijn bij het waterschap. Op een afstand van circa 35 meter ten noorden van het plangebied is een A-watergang gelegen met een beschermingszone. Het plangebied is buiten deze zone gelegen.



Figuur 28: Ligging leggerwatergangen in omgeving

## 6.4 Grondwater

De Bodematlas van de provincie Noord-Brabant laat zien dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 60-100 cm onder het maaiveld bevindt en de gemiddelde laagste grondwaterstand op 140-180 cm onder het maaiveld (zie volgende figuren).



Figuur 29: GHG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)





Figuur 30: GLG (Bodematlas Provincie Noord-Brabant)

## 6.5 Afvoer hemelwater

### Hydrologisch neutraal bouwen

Hydrologisch neutraal bouwen betekent dat het schone hemelwater afkomstig van daken en erfverharding op het perceel moet worden verwerkt door middel van infiltratie of waterberging. Gezorgd moet worden dat voldoende buffercapaciteit aanwezig is. De oorspronkelijke landelijke afvoer mag niet overschreden worden bij een bui die eens in de 10 jaar voorkomt ( $T=10$ ).

### Verhard oppervlak

In de beoogde situatie is geen sprake van een toename van verhard oppervlak; er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht en verharding aangelegd. Dit betekent dat geen compenserende maatregel conform de Keur en het gemeentelijk waterbeleid.

### Gebruik niet logende materialen

Het gebruik van niet uitlogende materialen is conform het advies van de Dubo-richtlijn (Duurzaam Bouwen). In het Activiteitenbesluit staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakken als daken. Bij de renovatie van de boerderij en werkzaamheden tot splitsing zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

### Lozen op het riool

In de huidige situatie wordt het hemelwater ook niet op het riool afgevoerd en is uitgesloten dat het water na realisatie van voorliggend project op het riool geloosd wordt. Slechts het huishoudelijk afvalwater wordt op het gemeentelijk riool geloosd. De nieuwe woning krijgt hierop een eigen aansluiting.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat voldaan wordt aan het beleid van Waterschap Aa en Maas en de gemeente Gemert-Bakel inzake de watertoets.

## 7. Uitvoerbaarheid

---

### 7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan doorloopt als ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure conform de artikelen 3.7 tot en met 3.9 van de Wet op de ruimtelijke ordening:

- 1) **Vorbereiding en vooroverleg** met diensten van rijk, provincie en waterschap;  
Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zijn geïnformeerd.

#### **Vooroverlegreactie provincie**

*De provincie heeft op 16 augustus 2018 een vooroverlegreactie gegeven op het voorontwerp van het plan. In de regels en op de verbeelding dient te worden geborgd dat maximaal twee wooneenheden mogen worden opgericht binnen het bestemmingsvlak. Daarnaast dienen het herstel en behoud van de cultuurhistorische waarden te worden geborgd middels een specifieke aanduiding op de verbeelding.*

*Vanuit oogpunt van kwaliteitsverbetering van het landschap dient een landschappelijk inpassingsplan te worden toegevoegd aan het plan. Dit dient tevens als voorwaardelijke verplichting te worden opgenomen in de regels van het plan.*

*Reactie: In het plan zijn twee aanduidingen toegevoegd op de verbeelding en in de regels ('specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' en 'maximum aantal wooneenheden (2)'). Daarnaast is een landschappelijk inpassingsplan toegevoegd dat voldoet aan het gemeentelijke beeldkwaliteitsplan en de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap.*

#### **Zorgvuldige dialoog**

De initiatiefnemer heeft het voornemen kenbaar gemaakt aan de omwonenden en hen op de hoogte gesteld van de plannen. Een verslag van de zorgvuldige dialoog is als bijlage bijgevoegd.

- 2) **Ontwerp:** het ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd, waarbinnen eenieder zienswijzen kan indienen. Naar aanleiding van de binnengekomen zienswijzen wordt het plan waar nodig aangepast.
- 3) **Vaststelling:** de gemeenteraad stelt vervolgens het bestemmingsplan vast, waarna het wederom voor een periode van 6 weken ter inzage wordt gelegd en waarop indieners van zienswijzen beroep kunnen instellen bij de Raad van State.

### 7.2 Economische uitvoerbaarheid

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met de inwerkingtreding van de Wro rust op de gemeente de verplichting tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De toepassing voor het afdwingbare kostenverhaal richt zich op bouwplannen. De definitie van wat onder een bouwplan wordt verstaan, is opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uit dit artikel blijkt dat onder een bouwplan o.a. wordt verstaan de bouw van hoofdgebouwen van een oppervlak van 1.000 m<sup>2</sup> of meer. De te verhalen kosten worden limitatief opgesomd in artikelen in de

kostensoorten lijst (art. 6.2.4 Bro). Voor het voorliggend bestemmingsplan maakt de gemeente alleen kosten voor het begeleiden van het bestemmingsplan. De noodzakelijke onderzoeken zijn al voor rekening van de aanvrager uitgevoerd.

Met initiatiefnemers is een anterieure ontwikkelingsovereenkomst gesloten. In de overeenkomst zijn ontwikkelvoorwaarden (waaronder planschade) opgenomen.

## 8. Juridische verantwoording

---

### 8.1 Algemene opzet

Dit hoofdstuk bevat de concrete vertaling van het beleidsgedeelte (voorafgaande hoofdstukken) naar het juridisch gedeelte van het bestemmingsplan (de verbeelding en regels).

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- De toelichting: een planbeschrijving die een verantwoording van de gemaakte keuzes, een toelichting op de juridische opzet en een korte beschrijving van de handhavings- en uitvoeringsaspecten bevat;
- De bestemmingsregels, waarin de bestemmingen en daarbinnen geldende mogelijkheden zijn uitgewerkt;
- De verbeelding, die de rol heeft van visualisering van de bestemmingen.

### 8.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen onderscheiden. De bestemmingen zijn afgeleid uit het gebruik (de aanwezige functies). Deze vormen het zogenaamde casco van het plan, waarvan in beginsel niet mag worden afgeweken.

De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn opgenomen in de verbeelding:

- Wonen (enkelbestemming);
- Waarde - Archeologie 5 (dubbelbestemming);
- Specifieke bouwaanduiding – cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (bouwaanduiding);
- Specifieke bouwaanduiding – dove gevel;
- Maximum aantal wooneenheden – 2 (maatvoering);

Daarnaast worden de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing geborgd middels het opnemen van een voorwaardelijke gebruiksbepaling.

### 8.3 Toelichting op de regels

De systematiek van de regels kan worden samengevat aan de hand van de hoofdstukindeling.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1 'Inleidende Regels'* gaat in op de omschrijvingen van de in de voorschriften gehanteerde begrippen en de wijze waarop de vermelde maten worden bepaald.
- In *hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'* worden de verschillende bestemmingen met bijbehorende gebruiksbepalingen en bouwvoorschriften beschreven.
- *Hoofdstuk 3 'Algemene regels'* geeft een overzicht van de algemene bouw- en gebruiksregels, de regels met betrekking tot afwijken van het bestemmingsplan, algemene aanduidingsregels en de bepalingen ten behoeve van wijzigingen van het bestemmingsplan. Tot slot komen de procedureregels aan bod, die verwijzen naar de wetgeving die in acht moet worden genomen.
- In *hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'* komen de regels ten aanzien van het overgangsrecht en de slotregel aan bod.