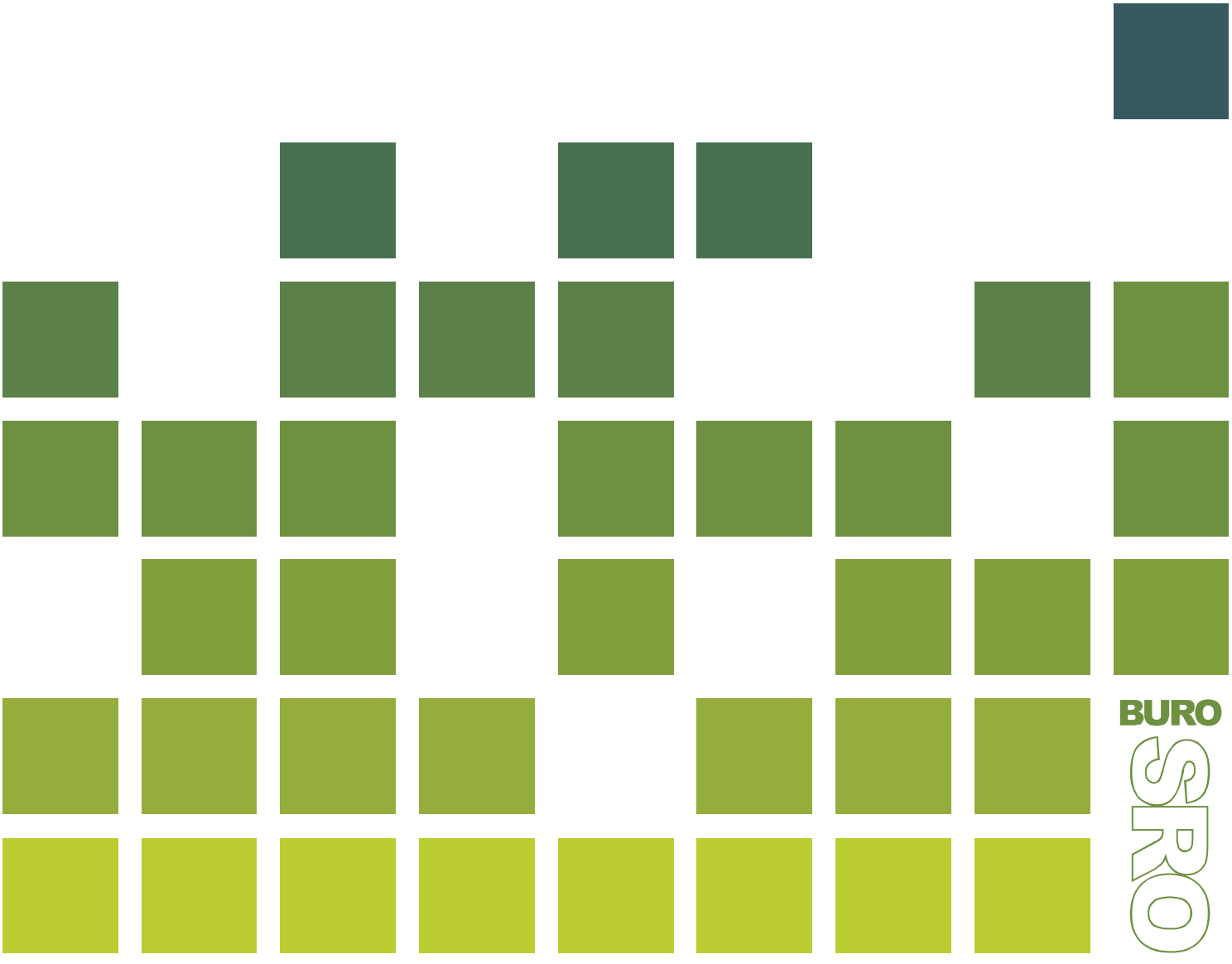
Ruimtelijke onderbouwing

Ruimte-voor-ruimtewoning Paashoefsedijk

Gemeente Gemert-Bakel



Ruimte-voor-ruimtewoning Paashoefsedijk

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Ruimte-voor-ruimtewoning Paashoefsedijk
Identificatienummer:	NL.IMRO.1652.1234-CO01
Status:	definitief
Datum:	16-11-2018
Projectnummer Buro SRO:	32.90.06

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Maarten Geerts
Bezoekadres vestiging Arnhem	Sweerts de Landasstraat 50 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.Buro-SRO.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding voor het initiatief	5
Hoofdstuk 2	**Planbeschrijving**	**6**
2.1	Locatie	6
2.2	Planbeschrijving	9
2.3	Stedenbouw en beeldkwaliteit	10
2.4	Geldend bestemmingsplan	13
2.5	Planopzet	14
Hoofdstuk 3	**Hoofdlijnen van Beleid**	**15**
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	16
3.3	Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4	**Planologische aspecten**	**22**
4.1	Bodem	22
4.2	Geluid	22
4.3	Luchtkwaliteit	23
4.4	Archeologie & Cultuurhistorie	24
4.5	Water	27
4.6	Natuurwaarden	29
4.7	Verkeer & Parkeren	31
4.8	Externe veiligheid	31
4.9	Geur	32
4.10	Milieuzonering	34
Hoofdstuk 5	**Juridische aspecten**	**35**
5.1	Algemeen	35
5.2	Verbeelding	35
5.3	Planregels	35
5.4	Wijze van bestemmen	36
Hoofdstuk 6	**Economische Uitvoerbaarheid**	**37**
Hoofdstuk 7	**Procedure**	**38**
7.1	Inleiding	38
7.2	Inspraak en wettelijk vooroverleg	38
7.3	Ontwerp	38
7.4	Vaststelling	38

Bijlagen bij de toelichting 39

Bijlage 1	**Schetsontwerp**	**41**
Bijlage 2	**Landschappelijk inpassingsplan**	**43**
Bijlage 3	**Plantlijst en beheerplan**	**45**
Bijlage 4	**Bodemonderzoek**	**47**
Bijlage 5	**Akoestisch onderzoek**	**49**
Bijlage 6	**Waardestellend cultuurhistorisch onderzoek**	**51**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het initiatief

Initiatiefnemers willen de medewerking van het gemeentebestuur voor de bouw van een Ruimte-voor-ruimtewoning op het weiland hoek Paashoefsedijk – Eeuwsel. Voor de nieuw te realiseren woning is een bouwtitel gekocht.
Het initiatief is strijdig met het geldende bestemmingsplan. Via voorliggend document, c.q. ruimtelijke onderbouwing, is gemotiveerd waarom medewerking wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk komt het initiatief aan bod. Daartoe wordt eerst inzicht gegeven in de huidige functie(s) en bebouwing in het plangebied. Daarbij wordt mede de relatie met de omgeving betrokken. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Locatie

Het plangebied ligt aan de Paashoefsedijk in een weiland ten westen van de Paashoefsedijk 32-34. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied (rode cirkel) in de omgeving.



Globale ligging plangebied: bron, openstreetmaps.org

Het plangebied ligt in het buitengebied dicht tegen de kern van Gemert. Het plangebied bestaat uit een grasvlakte, omringd door houtwallen en een haag. Ten noorden van het plangebied loopt de provinciale weg N272, de Zuid-Om. Aan de andere kant van de Zuid-Om begint de bebouwde kom van Gemert. Ten oosten ligt een fietspad, die de oude route richting het noorden markeert. Grenzend aan het fietspad ligt de voormalige boerderij Paashoefsedijk 32-34. Het voorhuis van dit pand, Paashoefsedijk 34, is een gemeentelijk monument. Aan de zuidkant van het plangebied staan een voormalige agrarische bedrijfswoning en drie recent gebouwde BIO-woningen. Aan de westzijde ligt de beek Rips met aangrenzend een houtwal. Navolgend een luchtfoto en enkele foto's van de huidige situatie in het plangebied.



Luchtfoto met het plangebied in het rood omkaderd: bron, PDOK.nl



Het plangebied



De Paashoefsedijk met links het plangebied en aan het eind, in zicht, het monumentale pand Paashoefsedijk 32-34



De Paashoefsedijk, met links het plangebied.



De overzijde van het plangebied met één van de nieuwe woningen

2.2 Planbeschrijving

Het plan grijpt terug naar de karakteristieke landschapselementen en het kenmerkende verkavelingspatroon van de omgeving. De nieuwbouw wordt in samenhang met de landschapselementen ontworpen. Het herwaarderen van deze karakteristieke landschapselementen biedt een meerwaarde voor omliggende landschap.
Het voornemen is om binnen het plangebied één woning te realiseren.

Het schetsontwerp is weergegeven op de navolgende afbeelding. Het complete schetsontwerp is met legenda als bijlage 1 toegevoegd.



Schetsontwerp: bron Buro SRO

2.3 Stedenbouw en beeldkwaliteit

De stedenbouwkundige opzet van het initiatief sluit aan op het landelijke karakter van de omgeving. Het plangebied krijgt de uitstraling van een landelijk gelegen erf. De woning die met voorliggend plan wordt geregeld, is een schuurwoning. De schuurwoning ligt iets verder naar achteren op het erf en ligt achter het aan te leggen boomgaardje. De schuurwoning heeft een volume van één bouwlaag met een lage goot en een forse kap, vergelijkbare met de schuren op de oorspronkelijke boerenerven. De schuurwoning ligt evenwijdig aan de Paashoefsedijk. De woning zal door een inrit vanaf de Paashoefsedijk worden ontsloten. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein

In het schetsontwerp is aan de achterzijde van het plangebied een geluidswerende maatregel opgenomen in de vorm van een grondwal in combinatie met een houten scherm. De geluidswerende maatregel krijgt een hoogte van minimaal 3,5 meter. Een verdere toelichting van de geluidswerende maatregel met betrekking tot het aspect geluid is te vinden in paragraaf 4.2.

Beeldkwaliteit bebouwing:
De te bouwen woning krijgt de uitstraling van een moderne 'schuurwoning'.
Om een indruk te krijgen van de uitstraling van de woning zijn navolgende referentiebeelden opgenomen.



Referentiebeeld te bouwen 'schuurwoning'



Referentiebeeld erfindeling

Landschappelijke inpassing:

Het gehele perceel is omzoomd met groen. Langs de Paashoefsedijk is sprake van verspreide bomen (eik, els) en een bestaande beuken haag. Aan de zijde van het fietspad (oostgrens plangebied) staan verschillende bomen waaronder twee monumentale eikenbomen en een enkele els en wilg. Aan de zijde van de Zuid-Om en de beek De Rips is sprake van een houtwal met inheemse struiken (lijsterbes, vlierbes, sleedoorn, Gelderse roos, braam) en inheemse bomen (berk, eik, els, es, wilde appel, noot). De houtwal is circa 20 jaar geleden aangeplant in het kader van stimuleringsregeling van de gemeente voor de aanleg van erfbeplanting.

Het bestaande groen rondom het perceel (de houtwal en overige bomen) blijft behouden en wordt niet met nieuw groen aangevuld. Door handhaving van het bestaande groen blijft het perceel landschappelijk goed ingepast.

Als erfscheiding aan de zuidzijde (wegzijde) wordt de bestaande beukenhaag ingepast. Op de noordzijde van het perceel komt een grondtalud met houten scherm. De grondwal zal worden voorzien van beplanting die aantrekkelijk is voor bijen en voor bes-etende vogels. Aan de voorzijde van de schuurwoning zal een boomgaard met fruitbomen worden aangeplant. Op het erf vindt aanplant van verschillende hagen plaats om de erfopzet vorm te geven. Op het achtererf is ruimte voor de aanplant van een solitaire boom van een soort die kenmerkend is voor een boerenerf (kastanje, walnoot, linde of beuk).

Aan de westzijde ligt op de erfgrens een bestaande poel die in stand gehouden wordt.



Referentiebeeld halfstam boomgaard met beukenhaag: bron burobol



Referentiebeeld solitaire bomen



Referentiebeeld voor bijen aantrekkelijke beplanting

In bijlage 2 is het landschappelijk inpassingsplan opgenomen. Bijbehorende plantlijst en het voorgestelde beheer is opgenomen in bijlage 3.
Ter borging van de landschappelijke inpassing worden de volgende onderdelen als voorwaardelijk verplichting opgenomen in het bestemmingsplan:

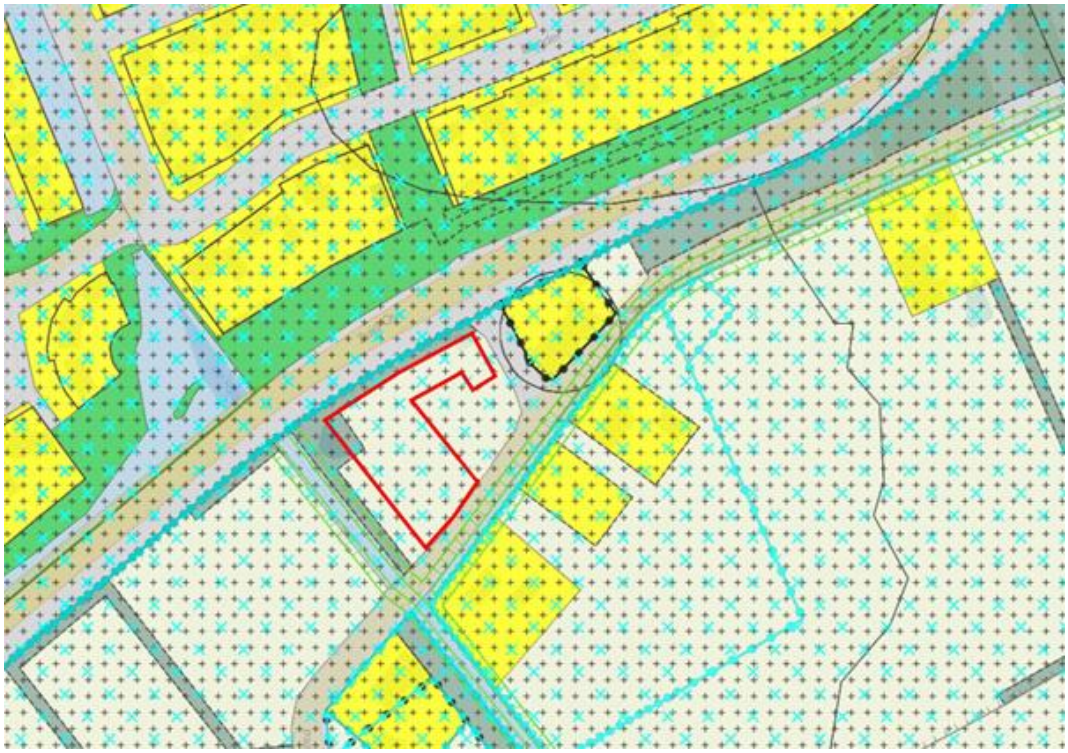
- Behoud en onderhoud van de bestaande poel, houtsingels en haag
- Planten van de fruitbomen en aanleg bloemrijk grasland aan de voorzijde
- Planten van de hagen en 1 solitaire boom
- Beplanting op de grondwal met beplanting die aantrekkelijk is voor bijen en vogels

2.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plekke van het onderhavig initiatief is het bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2018' van kracht, vastgesteld op 5 juli 2018. Op basis van het vigerende bestemmingsplan liggen de volgende bestemmingen op het plangebied:

- Enkelbestemming Agrarisch
- Dubbelbestemming Waarde - Oude Akker
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5

Tevens ligt er een gebiedsaanduiding ‘overige zone – beperkingen veehouderij’ over het plangebied.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied Gemert-Bakel 2018'. Met de rode belijning is de huidige plangrens weergegeven.

2.5 Planopzet

In hoofdstuk 3 is een beschrijving van het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid en de relevante wetgeving opgenomen. In hoofdstuk 4 is het project inhoudelijk op haalbaarheid getoetst aan de hand van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. In hoofdstuk 5 gaat het over de juridische aspecten, hoofdstuk 6 gaat over de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 is tenslotte de procedure besproken.

Hoofdstuk 3 Hoofdlijnen van Beleid

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)
Gebiedsgericht
De SVIR benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, de ecologische hoofdstructuur, de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen. Voorts betreft het enkele specifieke gebieden, zoals de mainportontwikkeling van Rotterdam en Schiphol.
In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking
Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is "duurzame verstedelijking". Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro, artikel 3.1.6 onder 2.
De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. De ladder bestaat uit drie 'treden' die doorlopen moeten worden om te bezien of een ontwikkeling bijdraagt aan duurzame verstedelijking:
1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is. Daar wordt het volgende onder verstaan: 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt het volgende verstaan: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
Door het ministerie van Infrastructuur en Milieu is een handreiking gemaakt. Deze 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' werkt verder uit hoe met de ladder omgegaan moet worden. Voor een verdere uitleg van de ladder duurzame verstedelijking wordt naar die handreiking verwezen.
Planspecifiek
Gebiedsgericht
De SVIR richt zich op onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang. Het plangebied ligt niet in een van de aangewezen gebieden. Het Barro stelt in die zin geen regels voor het plangebied.

Ladder duurzame verstedelijking
Het initiatief is dermate kleinschalig dat de ontwikkeling niet valt onder de regeling 'Ladder duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie welke in 2010 werd vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. De provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren.

De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.
Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik het uitgangspunt. Het ontwikkelen van functies in evenwicht met elkaar en de omgeving is hierbij van belang. In kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen is het van belang dat er rekening wordt gehouden met de omgeving en een bijdrage wordt geleverd aan de versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen de landschappen van Allure of cultuurhistorisch waardevol landschap.

Planspecifiek
Volgens de structurenkaart ligt het plangebied in het 'gemengd landelijk gebied'. De ontwikkeling van het initiatief leidt tot het toevoegen van één Ruimte-voor-ruimtewoning in het buitengebied. Daarmee wordt in gepaste mate bijgedragen aan een toename van functiemenging in een gebied waar agrarische bedrijfsactiviteiten overheersen. Het initiatief past binnen de provinciale structuurvisie.

3.2.2 Verordening Ruimte 2014

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. In de Verordening ruimte (Vr) 2014 zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Deze verordening vervangt de Vr 2012 en de sindsdien vastgestelde wijzigingsverordeningen.
In de Vr zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.
De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Ook wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken.

Planspecifiek
Volgens de integrale plankaart van de Verordening Ruimte 2014, waar navolgende afbeelding een uitsnede van toont, ligt het plangebied binnen het gebied 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' (aangegeven als het gele gearceerde vlak).



uitsnede van de integrale plankaart behorende bij de Verordening Ruimte 2014

Binnen het gebied 'Agrarische ontwikkeling en windturbines' is het besluit-vlak Structuur - Gemengd landelijk gebied van toepassing'.

Artikel 3.1 Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en artikel 3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap
Een belangrijk onderdeel van de verordening is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Artikel 3.1 bevat een algemene zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit terwijl artikel 3.2 regels bevat voor kwaliteitsverbetering van het landschap. De regeling houdt in grote lijnen het volgende in. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied draagt bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het betrokken gebied en de naaste omgeving. Onder ruimtelijke ontwikkeling worden verstaan bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en het Besluit omgevingsrecht een omgevingsvergunning is vereist. In de toelichting bij een bestemmingsplan of wijzigingsplan of in een ruimtelijke onderbouwing moet worden aangegeven op welke wijze aan dit uitgangspunt wordt voldaan.

Middels dit plan wordt op twee manieren bijgedragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: Er wordt één Ruimte-voor-ruimtebouwtitel afgenomen, waarmee de sanering van een intensieve veehouderij in Brabant is bekostigd. Het perceel krijgt een adequate landschappelijke inpassing; zie daarvoor paragraaf 2.2 en 2.3 van voorliggend plan.

Artikel 7.7 Wonen en artikel 7.8 Ruimte-voor-ruimte
In artikel 7.7 van de Verordening ruimte is bepaald dat enkel bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan in gemengd landelijk gebied. In uitzondering daarop biedt artikel 7.8 de mogelijkheid de bouw van een woning toe te staan, mits gebruik gemaakt wordt van de beleidsregel Ruimte-voor-ruimte. Daarvoor moet aan de volgende voorwaarden worden voldaan:
a. Er moet sprake zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst.

b. De Ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt.
c. Een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd.
d. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Onderstaand wordt het initiatief getoetst aan bovenstaande voorwaarden:

a. Dat is het geval omdat éénmaal een bouwtitel wordt afgenomen, waarmee de sanering van een intensieve veehouderijlocatie elders in Brabant is bekostigd.
b. Het beperkte gebied direct gelegen tegen de bebouwde kom aan, waar het plangebied onderdeel van uitmaakt, is te kwalificeren als een kernrandzone. Het initiatief wordt daardoor gerealiseerd binnen een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie.
c. Zie paragraaf 2.2 en 2.3 voor een uitwerking van dit aspect.
d. Het initiatief behelst de komst van een woning. Er is geen aanleiding om verdere stedelijke ontwikkeling aan de Paashoefsedijk te verwachten.

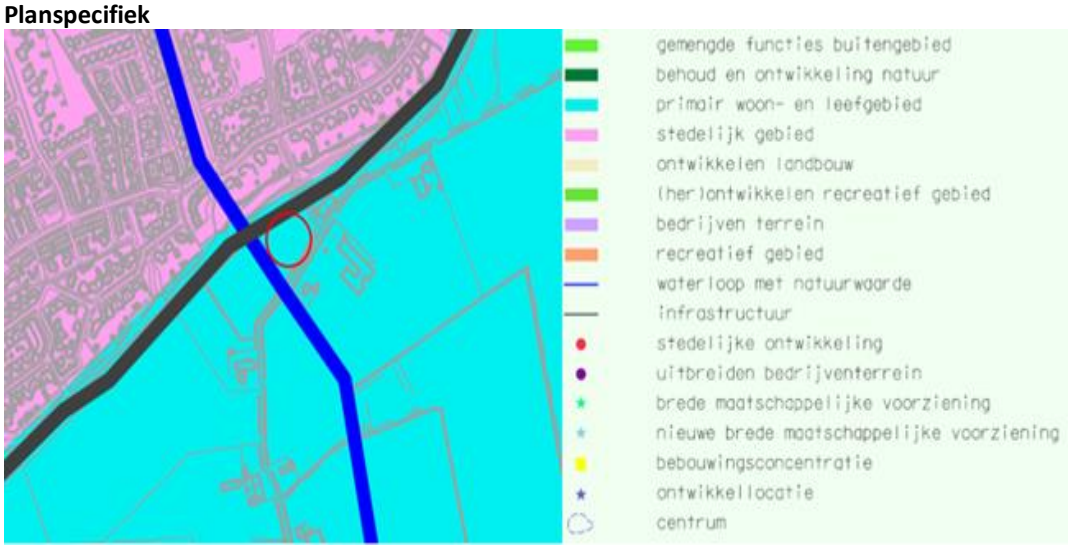
Het plan past binnen de uitgangspunten van het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie + Gemert-Bakel 2011-2021

De structuurvisie van de gemeente Gemert- Bakel, vastgesteld in 2011, hanteert vier kernpunten: samenwerking, stedelijke invloed, concentratie en verbetering. De visie geeft richting aan het gemeentelijk beleid. Het behoud en versterken van cultuurhistorische waarde neemt een belangrijke plek in de structuurvisie.

Planspecifiek



uitsnede van de verbeelding behorende bij de Structuurvisie + Gemert- Bakel 2011-2021

Voorgaande afbeelding toont dat de planlocatie is aangemerkt als primair woon- en leefgebied. Voor dit gebied zijn geen nadere beleidsmaatregelen in de visie benoemt.

Naast het plangebied is een waterloop gelegen met natuurwaarde. In de structuurvisie pleit de gemeente voor een duurzaam waterbeleid. Het doel is om te komen tot een robuust en veerkrachtig watersysteem, waarbij een groot aantal lopen natuurlijker zal worden ingericht. De gemeente vindt het van belang dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd waarbij het regenwater door alle huishoudens wordt afgekoppeld van het afvalwater. Regenwater dient op het eigen erf te worden opgevangen en via de bodem te worden afgevoerd.

Het initiatief heeft geen effect op de naastgelegen waterloop. In paragraaf 4.5 wordt nader ingegaan op het aspect water.

De structuurvisie+ staat uitvoering van dit initiatief niet in de weg.

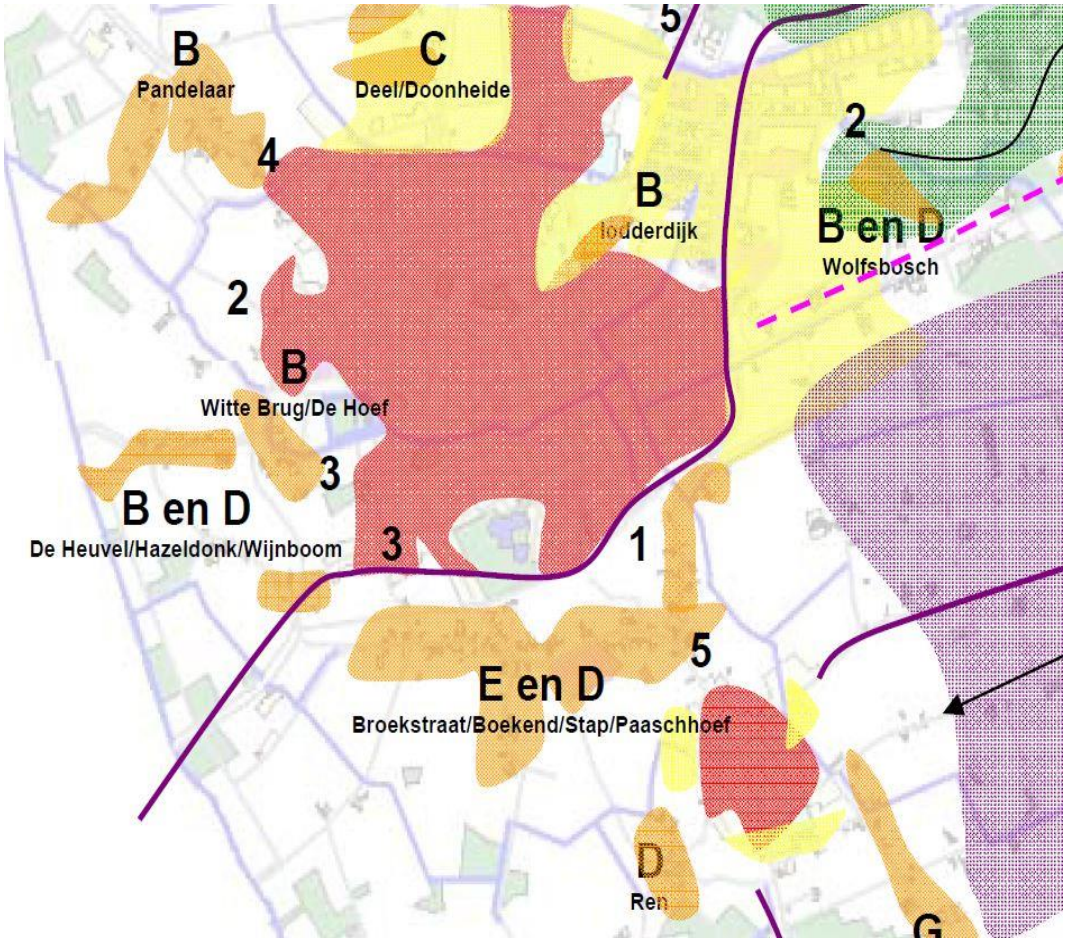
3.3.2 Woningbouwprogramma

Woonvisie Gemert-Bakel 2016-2020
De opgave van het aantal te bouwen woningen ontvangt de gemeente Gemert-Bakel vanuit de provincie en wordt vanuit de MRE vertaald. Voor 2015 - 2025 is de opgave momenteel 1.230 woningen. De opgave van het woonbeleid sluit aan op de woonbehoefte en de ruimtelijke ontwikkeling van Gemert-Bakel. De gemeente wil de positie in de regio Eindhoven als aantrekkelijk woongebied verder versterken. De gemeente en de regio werken samen aan een aantrekkelijk en gedifferentieerd woningaanbod om de vraag te kunnen vullen. De regio is op zoek naar een nieuw evenwicht tussen sterke steden en een vitaal landelijk gebied. Een woningvoorraad van voldoende omvang en van een voldoende kwaliteit is nodig om de gemeente de ruimte te bieden die ze nodig heeft. Om Gemert-Bakel goed te laten functioneren, zijn woningen nodig voor alle sectoren van de arbeidsmarkt, van hooggeschoolde internationale kenniswerkers tot de laagstbetaalde werknemers in de ondersteunende beroepen en voor de uitvallers op de arbeidsmarkt. Ook jongeren of senioren moeten hier een passende woning kunnen vinden. Dit vraagt om een gezonde koopmarkt, een goed functionerende huurmarkt en een sociale huurwoningvoorraad (de kernvoorraad) van voldoende omvang. Op de koopmarkt zijn er tekenen van herstel. De sociale huurwoningen krijgen extra aandacht in deze woonvisie. Op basis van deze woonvisie worden prestatieafspraken met Goed Wonen en Stichting Huurdersbelang gemaakt. Voor heel Gemert-Bakel geldt, dat gestreefd wordt naar een passend woonaanbod voor iedere generatie, in een groene omgeving. Om dit te bereiken zijn in Gemert-Bakel de volgende speerpunten benoemd:
1. Passende en betaalbare woningen
2. Adequate huisvesting doelgroepen, zoals ouderen, arbeidsmigranten en statushouders.
3. Duurzaamheid
4. Gezonde woonomgeving: Het behouden en versterken van de leefbaarheid van de woonomgeving.
5. Samenwerken met ketenpartners sociaal domein.

Planspecifiek
Onderhavig plan past binnen het gemeentelijk beleid.

3.3.3 Afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied
De gemeente Gemert-Bakel heeft een ruimtelijk en planologisch afwegingskader opgesteld voor woningbouwmogelijkheden in de kernrandzones en het buitengebied. Het kader behelst geen nieuw beleid, maar een inventarisatie van ruimtelijke en planologische uitgangspunten zoals deze nu gelden en toegepast worden. Het wordt gebruikt als toetsingsinstrument bij woningbouw die hoofdzakelijk onder de Ruimte-voor-ruimteregeling en de rood-voor-groenregeling vallen. De gemeenteraad van Gemert-Bakel heeft deze op 5 april 2012 ter kennisgeving aangenomen.

De bebouwingskaart verbeeldt de gehuchten en dorpen. De gehuchten zijn op basis van de historische kaarten aangewezen. Het zijn de belangrijkste en historische bebouwingsclusters in het landelijk gebied, veelal gemixt met woon- en bedrijfsbestemmingen.
Op de landschap- en bebouwingskaart is de locatie aangemerkt als D en E waarbij D staat voor “lintgehucht aan of nabij wegenkruisingen of beek” en E staat voor “aan elkaar gegroeide gehuchten” (zie bijgaande afbeelding).



Volgens het beleid “afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied” zijn binnen de kernranden en de gehuchten bebouwingsmogelijkheden, zij het gedoceerd en volgens de karakteristieken van de plek zelf waarbij op deze specifieke locatie het gemeentelijk beleid aangeeft dat er mogelijkheden zijn omdat sprake is van een lintgehucht nabij een wegenkruising en beek.
Het plangebied ligt in de kernrandzone van Gemert en in die zin past het situeren van een Ruimte-voor-ruimtewoning binnen het beleid. Door de strenge begrenzing van de Zuid-Om is de ruimtelijke relatie met de kern Gemert beperkt. Ruimtelijk gezien maakt het plangebied onderdeel uit van het lintgehucht Boekend-Stap-Paaschhoef nabij de waterloop De Rips.

De Paashoefsedijk loopt ter plekke dicht langs de Zuid-Om (en de kern Gemert). Net ten westen van het plangebied buigt de Paashoefsedijk af richting het zuiden. De omgeving van het plangebied is een bebouwingsconcentratie. Tegenover het plangebied is een agrarisch bedrijf gesaneerd en zijn in het kader van de regeling Buitengebied In Ontwikkeling (BIO) een drietal woonkavels geprojecteerd naast de gehandhaafde bedrijfswoning. Het plangebied wordt daarmee omsloten door De Rips, de Zuid-Om, de woning Paashoefsedijk 32-34 en eerder genoemde voormalige bedrijfswoning met naastgelegen nieuwbouwwoningen. De locatie vormt een logische plek voor de realisering van Ruimte-voor Ruimtewoningen omdat deze aansluit op een bestaande bebouwingsconcentratie nabij De Rips en onderdeel is van het lintgehucht. Op de plek kan gebouwd worden in aansluiting op de bestaande karakteristiek zonder dat sprake is van aantasting van een landschappelijk open gebied.

Het realiseren van deze Ruimte-voor-ruimtewoning past derhalve in het gemeentelijk beleid “afwegingskader woningbouw in de kernranden en het landelijk gebied”.

3.3.4 Beeldkwaliteitsplan buitengebied Gemert-Bakel

Het beeldkwaliteitsplan buitengebied is in de basis een toetsingskader voor ontwikkelingen of deze passen binnen de gewenste beeldkwaliteit van het buitengebied, zoals de gemeente Gemert-Bakel deze voor ogen heeft. Daarbij is in de gestelde randvoorwaarden per landschapstype (op landschaps, erf- en bebouwingsniveau), rekening gehouden met functies die zich eenvoudig laten inpassen in het landschap en functies waarbij een extra inspanning geleverd dient te worden om de samenhang tussen het erf en het landschap te behouden.
Het beeldkwaliteitsplan dient als kader om te bepalen of een ontwikkeling past bij zijn omgeving en of deze niet ten koste gaat van de beeldbepalende functies. Daarnaast is het een kader om te bepalen hoe de ontwikkeling vormgegeven dient te worden, zodat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing.

Het plangebied ligt in een gehucht binnen het kampenlandschap met oude akkers. Hiervoor wordt aangegeven dat de huidige beeldkwaliteit overwegend wordt bepaald door het fraaie reliëf (glooiend landschap), de grillige verkaveling en restanten van het oorspronkelijke aaneengesloten groene netwerk aan landschapselementen. Het beleid van de gemeente is erop gericht om het oorspronkelijke groene en kleinschalige karakter van het kampenlandschap te behouden en te versterken, onder andere door het toevoegen van (lijnvormige) landschapselementen op de erf- en perceelsgrenzen. Het erf dient een groene uitstraling te hebben en er dient erfbeplanting aanwezig te zijn op alle erfgrenzen. Nieuwe bebouwing dient qua architectonische vormgeving en uitstraling te zijn geïnspireerd door de historische bouwkunst uit het gebied. Nabij beelddragende (monumentale) bebouwing dient nieuwe bebouwing visueel ondergeschikt te zijn aan het beelddragende gebouw.

Planspecifiek

In paragraaf 4.4 is beargumenteerd waarom het plangebied niet waardevol is voor het oude akkercomplex. Bij de inrichting is het onbeplant en onbebouwd laten van het plangebied daardoor geen randvoorwaarde. Het kleinschalige, groene karakter wordt wel behouden door de houtwal en de haag die het plangebied omsluiten te behouden. Daarnaast wordt er met de landschappelijke inpassing (zie par. 2.2) extra groen toegevoegd aan het plangebied, waaronder opgaande beplanting in de vorm van een boomgaard en solitaire bomen. De plaatsing van de nieuwe woning zorgt er niet voor dat het zicht op het naastgelegen monumentale voorhuis (Paashoefsedijk 32-34) verandert. Er wordt daarmee voldaan aan de randvoorwaarden uit het beeldkwaliteitsplan.

Hoofdstuk 4 Planologische aspecten

De uitvoerbaarheid van een projectbesluit moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoekverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Bodem

In het kader van een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Planspecifiek
In onderhavige situatie is sprake van een perceel met daarop agrarische grond zonder dat er bouw- of bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden. Ten behoeve van het aantonen van de uitvoerbaarheid is bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat er de milieukundige bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor voorliggende bestemmingsplanherziening en de realisatie van dit project. Het complete rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

4.2 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1. een verzorgingstehuis;
    2. een psychiatrische inrichting;
    3. een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wet geluidhinder worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Verder gaat deze wet onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

Planspecifiek
Door het initiatief wordt er één geluidsgevoelig object aan het plangebied toegevoegd. In het kader van de aanwezigheid van de N272 in de nabijheid van het plangebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, welke is te vinden in bijlage 5. De belangrijkste conclusies van het rapport zijn:

- De maximale geluidsbelasting L_{den} (inclusief aftrek) ten gevolge van het wegverkeer op de N272 bedraagt 53 dB op de woning. De voorkeursgrenswaarde wordt hierbij met 5 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden.

- Een afschermende maatregel tussen weg en gevel van 3,5 meter hoog zal een reductie geven van 3 à 4 dB. Met het toepassen van deze afscherming zal behalve op de eerste verdieping van de achtergevel en van de linkerzijgevel aan de voorkeursgrenswaarde kunnen worden voldaan.
- Het terugbrengen van de geluidsbelasting naar de voorkeursgrenswaarde 48 dB op de eerste verdieping van de achtergevel en van de linkerzijgevel in de onderhavige situatie is redelijkerwijs niet mogelijk.

Met betrekking tot voorliggend initiatief zal een afgeschermde maatregel tussen de weg en de gevel worden gerealiseerd. De hoogte van de afgeschermde maatregel zal minimaal 3,5 meter bedragen.
De maatregel bestaat uit een grondwal of een grondwal in combinatie met een laag houten scherm. De geluidwerende maatregel zal landschappelijk worden ingepast. Tevens worden er hogere waarden aangevraagd middels de hogere waarden procedure vanwege de overgebleven geluidbelasting boven de voorkeursgrenswaarde.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (paragraaf 5.2). De Wet introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).
Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m^3) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekenende mate bijdragen'.

Planspecifiek
Voorliggend initiatief voorziet in de ontwikkeling van één woning. Dit project is daarmee een NIBM-project.

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief
Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 15859517 (aan de Zuid-om ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO2 (stikstofdioxide)	PM10 (Fijn stof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2015 (µg/m^3)	20,6 µg/m^3	20,4 µg/m^3
Grenswaarde concentratie (µg/m3)	40 µg/m^3	40 µg/m^3

De gemeten concentraties stikstofdioxide en fijn stof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief
Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief van dusdanig geringe omvang dat het initiatief 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.4 Archeologie & Cultuurhistorie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.
Cultuurhistorie
Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Ook de Erfgoedwet dient in dit kader meegenomen te worden. De erfgoedwet bundelt wet- en regelgeving op het gebied van behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland in één nieuwe wet. In de Erfgoedwet is vastgelegd hoe rijksmonumenten aangewezen worden, wie welke verantwoordelijkheden heeft en hoe het toezicht daarop wordt uitgeoefend. Het uitgangspunt is dat de beschermingsniveaus zoals die in de eerdere wetten en regelingen golden, worden gehandhaafd.
Archeologie
Archeologie gaat over de (verwachte) cultuurhistorische waarde in de bodem. De Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) regelt de belangrijkste aspecten met betrekking tot de bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Op basis hiervan zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan vooronderzoek naar mogelijke archeologische waarden nodig zijn zodat, waar nodig, die waarden veiliggesteld kunnen worden en / of het initiatief aangepast kan worden.
Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de bevoegdheid en zorg voor archeologie bij de gemeenten komen te liggen. De gemeente Gemert-Bakel heeft sinds 2010 een gemeentelijk archeologiebeleid bestaande uit een archeologieverordening, beleid en beleidskaart. Het beleid en beleidskaart is in 2015 geactualiseerd en op 28-1-2016 door de gemeenteraad vastgesteld.

Planspecifiek
Cultuurhistorie – Oude Akkers
Onderdeel van het gemeentelijke cultuurhistorische beleid is aandacht voor het omliggende landschap. Een kenmerkend aspect voor deze regio zijn de oude akkers. Voorliggend initiatief is gelegen in een gebied dat als zodanig is aangeduid in het op 31 mei 2016 vastgestelde beleid 'Oude akkers'. Het doel van het beleid is in de regel niet het onmogelijk maken van ontwikkelingen in een gebied, maar het zoveel als mogelijk voorkomen van activiteiten die een schadelijke invloed hebben op (mogelijk) aanwezige waarden (p. 30 van de notitie).

De planlocatie is gelegen in het omvangrijke akkercomplex Schoorswinkel / Het Laar / Broekstraat / Kranebraken / Paashoef / Mortelse Peij / Berglaren / Molenakker. Het akkergebied bevat het zuidelijke gedeelte van de kern van Gemert en het buitengebied tussen Gemert en De Mortel. Het betreft een groep akkercomplexen op dekzandruggen met daartussen een aantal beken.



Uitsnede kaart Oude Akkers

Deze oude akker wordt wat betreft inhoudelijke kwaliteit, beleving en representativiteit gekwalificeerd als 'gemiddeld' en kent de volgende bijzondere kenmerken:

1. de historische hoofdwegenstructuur is nog aanwezig. Centraal door het gebied loopt een oude noordzuid-route over de hoogste delen van het landschap, dwars over de Kranebraken, de Oudestraat, en de oude route door het dorp. De radiale wegenstructuur rond Boekent is nagenoeg geheel intact;
2. de open akkergebieden in het zuiden zijn nog gaaf aanwezig. Dat geldt met name voor de Kranebraken met de oude route, die daar nog als zandweg aanwezig is;
3. het gebied wordt doorsneden door een aantal waterlopen, waarvan het tracé in de loop van de tijd, maar vooral de laatste decennia, is gewijzigd door het graven van nieuwe verbindingen en het dempen van oude;
4. open en transparante relatie tussen binnen- en buitengebied;
5. diverse vondsten archeologisch materiaal, o.a. ijzertijd urn (in het zuidelijk deel van Kranebraken).

Om te bepalen of het plangebied in de huidige situatie nog van cultuurhistorische waarde is voor het akkercomplex, is een waardestellend onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 6. Hierin is geconcludeerd dat vanwege de ontwikkelingen tussen ca. 1960 en het heden, de historische situatie in het plangebied niet meer intact is. Doordat de omgeving van het plangebied deels is verstedelijkt en het plangebied zelf geheel is herverkaveld, is het oorspronkelijke landschap niet meer herkenbaar. De inhoudelijke kwaliteit, de beleving en de representativiteit van de weides in het plangebied zijn van lage waarde voor het gehele akkercomplex. De lintbebouwing aan de Paashoefsedijk, de route richting het noorden ten westen van het plangebied en de monumentale eiken en het gemeentelijk monument, het oorspronkelijke voorhuis aan de Paashoefsedijk 32-34 (zie bijgaande foto), dragen wel nog bij aan de cultuurhistorische waarde van het akkercomplex.

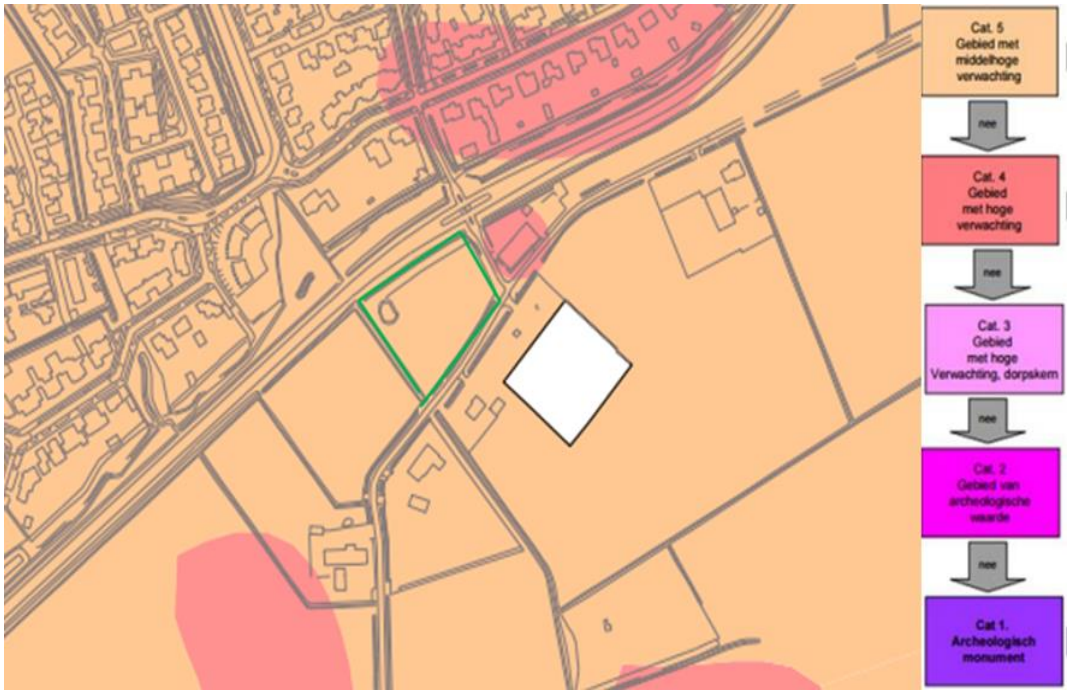


Paashoefsedijk 32-34

Met de ontwikkeling wordt er nieuwe bebouwing toegevoegd in het plangebied, vergelijkbaar met de recent gebouwde woningen aan de overzijde van de Paashoefsedijk. Deze bebouwing zorgt er niet voor dat er cultuurhistorische waarden van het akkercomplex worden aangetast. Het fietspad dat de oude route markeert blijft aanwezig en het verloop van de Paashoefsedijk blijft oorspronkelijk. De oude eiken blijven behouden. Het zicht op de direct oostelijk gelegen boerderij aan de Paashoefsedijk 32-34 blijft onveranderd. Bij de situering van de woning in het plangebied is hiermee rekening gehouden. Het initiatief vormt daarmee geen belemmering op het gebied van cultuurhistorie.

Archeologie

Uit navolgende afbeelding is te zien dat het plangebied een archeologische waarde van categorie 5 kent. Dat betekent dat er in het gebied een middelhoge verwachting is van archeologische vondsten. Archeologisch onderzoek is binnen deze gebieden vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,4 meter onder het maaiveld.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Gemert- Bakel (plangebied aangegeven met het groene kader)

Het initiatief behelst een ontwikkeling die kleiner is dan de voorwaarden die gesteld worden aan gebieden met een aanduiding categorie 5. Archeologisch onderzoek is niet vereist.

Het initiatief is haalbaar met betrekking tot het aspect Archeologie en cultuurhistorie.

4.5 Water

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.
Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.
Waterbeleid voor de 21e eeuw
De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet
De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een

belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2009-2015 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Gemeentelijk Watertakenplan

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

Belangrijk punt uit het watertakenplan voor dit plan is dat bij nieuwbouwwijken of de herinrichting van een woonwijk de verplichting tot verwerking van regenwater op particulier terrein afhankelijk wordt gesteld van het waterhuishoudings- en rioleringsplan voor die wijk. In het openbaar gebied wordt meestal een systeem aangelegd dat uitgaat van verwerking van regenwater op openbaar terrein. Uitgangspunt voor het plan is hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek brengt in een zo vroeg mogelijk stadium. In de waterparagraaf worden de watertoets en de uitkomsten van een eventueel overleg opgenomen.

Planspecifiek

Voor dit plan is het beleid Waterschap Aa en Maas mede van belang. De volgende drie principes zijn richtinggevend bij de advisering over ruimtelijke plannen:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
2. Doorlopen van de afwegingsstappen 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
3. Hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Waterbergingsopgave

Met betrekking tot voorliggend initiatief is de digitale watertoets doorlopen. De korte procedure is van toepassing. Het Waterschap hanteert geen verplichting tot hemelwaterberging bij een toename van het verhard oppervlakte van minder dan 2.000 m². Vanuit het gemeentelijk waterbeleid dient hemelwater op eigen terrein geborgd te worden. Het plan voorziet hierin. In de huidige situatie bevindt zich geen verhard oppervlakte in het plangebied. In de toekomstige situatie is het verharde oppervlakte als volgt opgebouwd:

- Verhard oppervlakte bebouwing. Een woning van circa 220 m^2 + bijgebouwen van circa 75 m^2 = 295 m^2 in totaal;
- Verhard oppervlakte terreinverharding. De inrit wordt uitgevoerd middels grind en is derhalve volledig doorlatend. Voor de woning komt er nog enige overige verharding in de vorm van terrassen á circa 100 m² = 100 m².

De totale toename van het verharde oppervlakte komt hiermee op 400 m² (= 0,04 ha). Op basis van deze toename van het verhard oppervlak volgt de volgende bergingsbehoefte: T = 10 + 10% = 17,4 m^3 (436 m3 berging per ha x 0,04 ha verharding. T = 10 is een bui die zo zwaar is dat die eens per 10 jaar voorkomt. Zo'n

bui vraagt een bepaalde buffer waar, als extra buffer, 10% bij wordt opgeteld. Dat resulteert in een bepaalde bergingsbehoefte per hectare á 436 m^3. Door die behoefte te vermenigvuldigen met de toename van het verharde oppervlakte ontstaat de bergingscapaciteit).

Om de wateropgave in te vullen is er de keuze uit een aantal voorzieningen. Voorzieningen die hiervoor gebruikt kunnen worden, bestaan uit ondergrondse (grindkoffer, kratten, waterdoorlatende bestrating) en bovengrondse infiltratievoorzieningen (infiltratiegreppel, wadi of een vijver / poel in de tuin). Voorts worden de gronden buiten terrassen en opritten wat lager aangelegd zodat afstromend water daar geborgen kan worden. Voor de aanleg van deze voorzieningen is op het eigen terrein voldoende ruimte. De concrete uitwerking van het infiltratiesysteem wordt opgenomen bij de definitieve aanvraag van de omgevingsvergunning. Het hemelwater wordt in ieder geval niet geloosd op de bestaande, te behouden poel.

Voor afvalwater wordt aangesloten op de bestaande openbare riolering. De kosten hiervan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Tot slot ligt het plangebied nabij enkele watergangen waaronder een A-watergang met bijbehorende beschermingszone. Navolgende afbeelding toont de watergang (blauwe lijn) met de beschermingszone (gele vlakken). Het project ligt op enige afstand van de beschermingszone en heeft geen verdere invloed op de watergangen.



De loop van de A-watergang met het plangebied rood omkadert, bron: Waterschap Aa en Maas

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect water.

4.6 Natuurwaarden

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

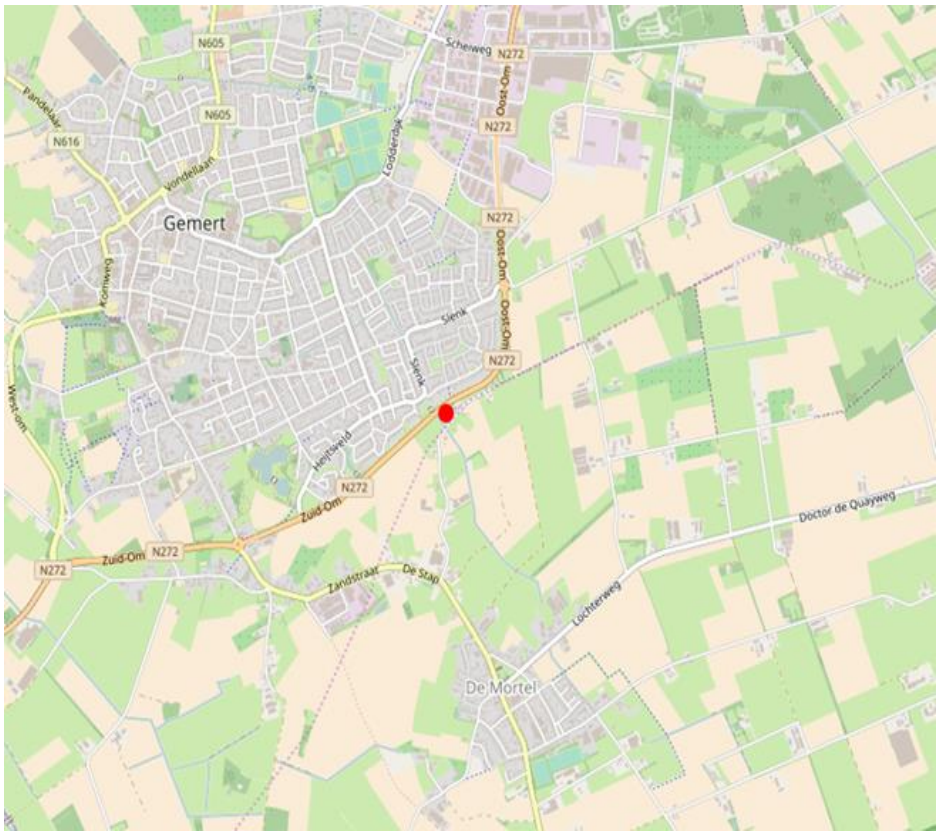
Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Om de gevolgen van gebiedsbescherming te beoordelen is de website synbiosys.alterra.nl/nature2000 geraadpleegd. Bijgevoegd een screenshot van die website waarbij alle raadpleegbare gebieden zijn aangevinkt.



Screenshot gebiedsbescherming: bron, synbiosys.alterra.nl

Uit het screenshot kan geconcludeerd worden dat het plangebied niet is gelegen in een gebied dat relevant is met betrekking tot het aspect gebiedsbescherming.

Soortenbescherming
Het plangebied dient als weiland dat wordt onderhouden. Het bestaande groen wordt niet gekapt en de bestaande poel blijft behouden. Er is geen reden om aan te nemen dat soortbescherming het initiatief in de weg staat.

Het initiatief is haalbaar met betrekking tot het aspect natuurwaarden.

4.7 Verkeer & Parkeren

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

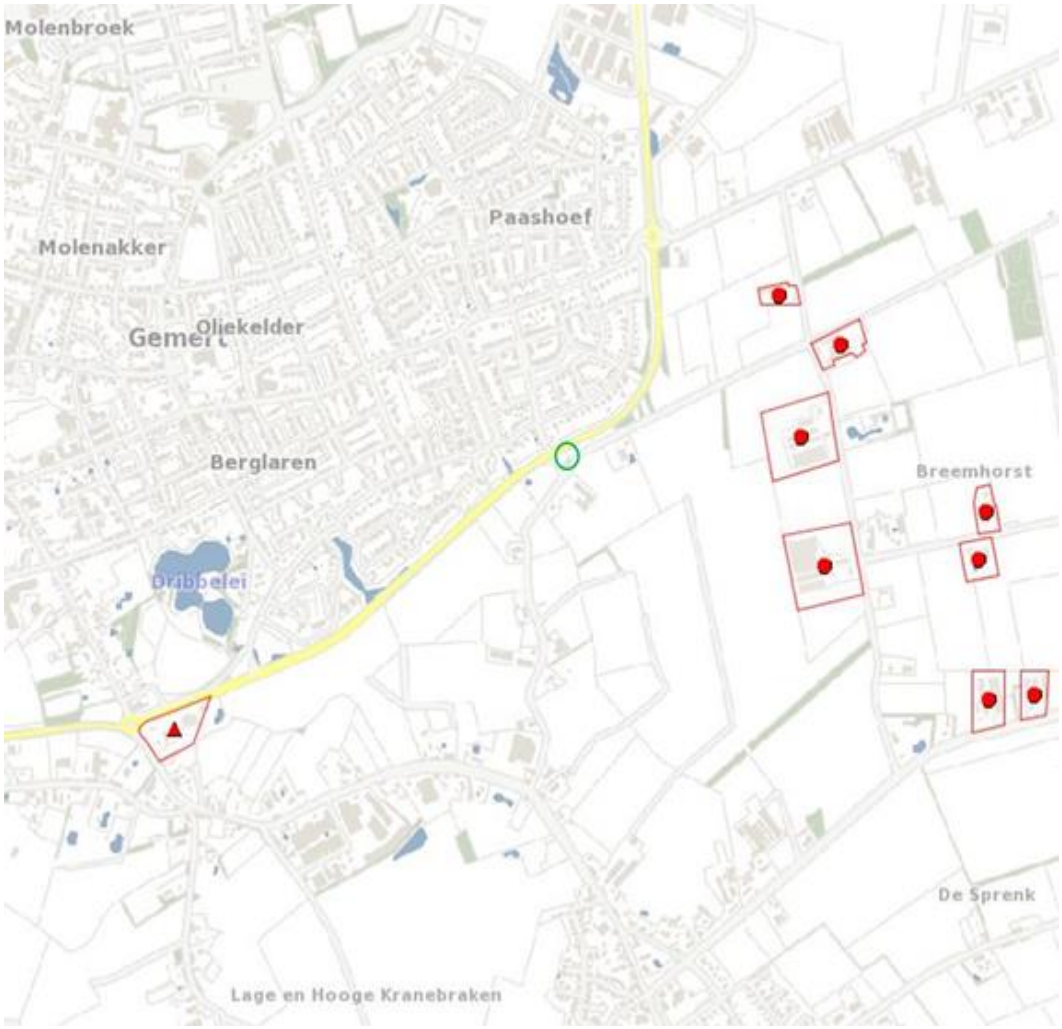
Planspecifiek
Verkeer
Door de kleinschalige omvang van het initiatief zal er een beperkte toename van verkeer zijn. Het plangebied wordt ontsloten door de Paashoefsedijk. Deze weg kan de toename van verkeer goed aan.
Parkeren
Voor het aantal parkeerplaatsen is voor de gemeente Gemert - Bakel het uitgangspunt dat parkeren plaatsvindt op het eigen terrein. In de parkeerbeleidsnota Gemert- Bakel (2013) is opgenomen dat voor alle nieuwbouwwoningen in de gemeente er 2,2 parkeerplaatsen opgenomen dienen te worden.
Met betrekking tot het initiatief zal op eigen terrein geparkeerd worden. Er is voldoende ruimte om de benodigde parkeerplaatsen (2) te realiseren op eigen terrein, zoals is weergegeven op de schets uit paragraaf 2.2.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect verkeer & parkeren.

4.8 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over de beheersing van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Die activiteiten kunnen bestaan uit het opslaan, verwerken of transporteren van gevaarlijke stoffen. Deze activiteiten kunnen een risico veroorzaken voor de leefomgeving. Daarnaast worden de risico's van het opstijgen en landen op vliegvelden ook onder het thema externe veiligheid gevangen. De risico's worden uitgedrukt in twee risicomaten; het plaatsgebonden (hierna: PR) en het groepsrisico (hierna: GR).
Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of dit plan is gelegen binnen het invloedgebied van een inrichting die valt onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Daarnaast wordt gekeken of het plan ligt binnen het invloedgebied van de transportroute (weg, spoor, water of buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen (o.a. LPG en benzine) worden vervoerd.

Planspecifiek
Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en/of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



uitsnede van de externe risico's in de omgeving van het plangebied (groene cirkel): bron, risicokaart.nl

Door het initiatief wordt er één kwetsbaar object aan het plangebied toegevoegd.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid'.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor milieuvergunningen als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv maakt onderscheid in dieren met en dieren zonder een vastgestelde geuremissiefactor. Voor de eerste soort wordt de geurbelasting bij geurgevoelige objecten berekend, voor de tweede gelden minimumafstanden tot dergelijke objecten (de tweede soort staat ook wel bekend onder de term 'vaste afstandsdieren'). De Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) bepaald in bijlage 1 voor welke dieren geuremissies zijn vastgelegd. Als het (beoogde) veehouderijbedrijf niet in deze regeling wordt genoemd betreft het vaste afstandsdieren.
Op grond van artikel 3 lid 1 van de Wgv gelden de volgende normen ten behoeve van vergunningverlening voor dieren met een geuremissiefactor:
Als het geen bedrijf is waar een geuremissiefactor voor is vastgelegd gelden op basis van artikel 3. lid 2 van de Wgv gelden de volgende eisen:

- binnen de bebouwde kom geldt een afstand van 100 meter;
- buiten de bebouwde kom geldt een afstand van 50 meter.

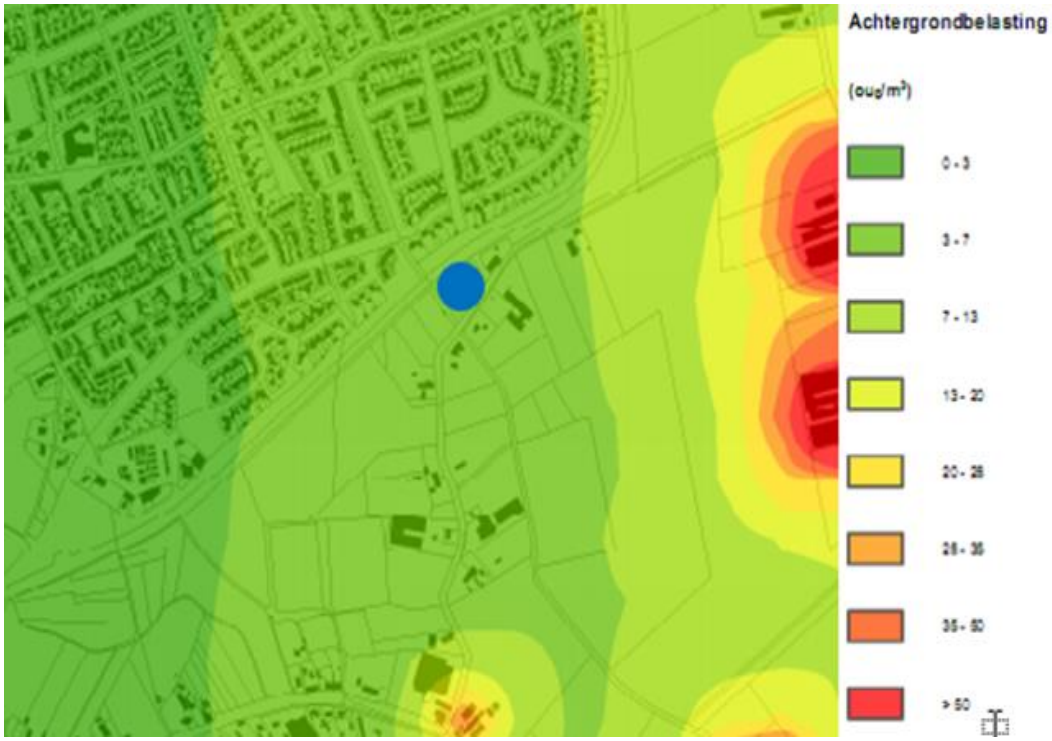
Tot slot geldt voor zowel dieren met als voor dieren zonder geuremissiefactoren altijd een minimumafstand tussen de buitenzijde van een dierenverblijf en de buitenzijde van een geurgevoelig object. Dit betreft 50

respectievelijk 25 meter voor hetzij buiten danwel binnen de bebouwde kom.
De Wet geurhinder en veehouderij kent een omgekeerde werking. Dat wil zeggen dat ook bij plannen die woningbouwlocaties mogelijk maken wordt getoetst aan de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. Bij ruimtelijke ordeningsplannen moet worden beoordeeld of sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. De gemeenteraad is bevoegd lokale afwegingen te maken betreffende de te accepteren geurbelasting en in afwijking van de ten hoogste toegestane geurbelasting een andere waarde of een andere afstand te stellen. Bij deze afweging moet rekening gehouden worden met de ligging van het bedrijf, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen buiten de bebouwde kom of binnen de bebouwde kom en rekening wordt gehouden of het bedrijf ligt in een concentratiegebied of in een niet-concentratiegebied. Voor de onderbouwing van andere normen wordt de geursituatie berekend met het verspreidingsmodel.

Planspecifiek

Achtergrondbelasting

Zoals op navolgende afbeelding is te zien, bedraagt de achtergrondbelasting voor het plangebied maximaal 7 Ou. Dit is lager dan de streefwaarde van 8 Ou (goed) conform het gemeentelijk beleid (beleidsregel ruimtelijke ontwikkeling en geurhinder gemeente Gemert-Bakel 2013). Hiermee kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.



Uitsnede kaart achergrondbelasting geur: bron, omgevingsdienst zuidoost Brabant, 12 juni 2014

Voorgrondbelasting

Tot voor kort heeft er aan de overkant van de Paashoefsedijk een varkenshouderij gelegen. Inmiddels zijn alle bedrijfsactiviteiten beëindigd en bijbehorende stallen gesloopt. Tevens is de milieuvergunning voor dit plangebied ingetrokken. Alle andere voormalige agrarische bedrijven zijn in de loop der jaren uit de omgeving van het plangebied verdwenen. Van belemmering door het initiatief op omliggende agrarische bedrijven is geen sprake.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geur.

4.10 Milieuzonering

Het aspect bedrijven en milieuzonering gaat in op de invloed die bedrijven kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed is afhankelijk van de afstand tussen een gevoelige bestemming en de bedrijvigheid. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.
Bij een ruimtelijke ontwikkeling kan sprake zijn van al aanwezige bedrijvigheid en van nieuwe bedrijvigheid. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een juiste plek in de nabijheid van de gevoelige functie krijgen en dat de (nieuwe) gevoelige functie op een verantwoorde afstand van bedrijven komen te staan. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van de continuïteit van de bedrijven als ook een goed klimaat voor de gevoelige functie.
Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals: geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen, met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstanden afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan.
Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige bestemmingen dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige bestemmingen;
- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

Planspecifiek
In de omgeving van het plangebied liggen geen bedrijven die met betrekking tot de milieuzonering van belang zijn.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect milieuzonering.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Algemeen

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).
Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden bezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.
De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

5.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven met daarbij andere bepalingen als gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, etc. Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootschalige Basiskaart en/of kadastrale kaart).

5.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende regels voor het hele plangebied. Hoofdstuk II geeft de bestemmingsregels. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels waaronder (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden. In dit derde hoofdstuk kunnen belangrijke algemene bepalingen zijn opgenomen die van invloed zijn op het bepaalde in hoofdstuk II. Ten slotte regelt Hoofdstuk IV de overgangs- en slotbepalingen. In de volgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen behandeld.
Voor de planregels is de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 gebruikt. In de planregels is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met 'Inleidende regels' (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de 'Bestemmingsregels', de 'Algemene regels' (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de 'Overgangs- en slotregels'. In het tweede hoofdstuk, de Bestemmingsregels, staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.
Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving (in elk bestemmingsplan);
- Bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Nadere eisen (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de bouwregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Specifieke gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Afwijken van de gebruiksregels (bestemmingsplanafhankelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden (bestemmingsplanafhankelijk).

5.4 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming 'Wonen' waarbij de woonfunctie wordt neergelegd.
- Enkelbestemming 'Groen' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - geluidvoorziening'.
- Dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 5', waarin wordt voorzien in de bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.
- Dubbelbestemming 'Waarde- Oude Akker', waarin wordt voorzien in de bescherming van mogelijk aanwezige cultuurhistorische waarden van oude akkercomplexen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Economische Uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

De voor de bouw van deze Ruimte-voor-ruimtewoning benodigde bouwtitel wordt door de initiatiefnemer aangekocht.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges.

Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Inleiding

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met 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. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Inspraak en wettelijk vooroverleg

In het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling (zoals beschreven in deze onderbouwing) is opgenomen wordt verslag gedaan van de inspraak en het vooroverleg.

7.3 Ontwerp

In het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling (zoals beschreven in deze onderbouwing) is opgenomen wordt verslag gedaan van eventuele zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan.

7.4 Vaststelling

In het bestemmingsplan waarin deze ontwikkeling (zoals beschreven in deze onderbouwing) is opgenomen wordt verslag gedaan van de vaststelling.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Schetsontwerp

Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 Plantlijst en beheerplan

Bijlage 4 Bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Waardestellend cultuurhistorisch onderzoek

buro-sro.nl